

Tribunal da Relação de Guimarães
Processo nº 4576/21.0T8GMR.G2

Relator: JOSÉ CARLOS DUARTE

Sessão: 19 Fevereiro 2026

Número: RG

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

PROPRIEDADE HORIZONTAL

PARTES COMUNS

USUCAPIÃO

**APLICAÇÃO EXTENSIVA DO ACÓRDÃO UNIFORMIZADOR DE
JURISPRUDÊNCIA N.º 18/2025**

Sumário

I - A questão de saber se é possível a aquisição, por usucapião, do direito real de propriedade de uma parte de um prédio em regime de propriedade horizontal tem sido analisada relativamente a duas realidades: i) uma parte integrante de uma fracção; ii) uma parte presuntivamente comum.

II - O Acórdão Uniformizador de Jurisprudência n.º 18/2025, publicado no DR, 1ª Série, n.º 246 de 23/12/2025 - “Um condómino pode adquirir, por usucapião, um espaço de arrumos de um prédio, já constituído em propriedade horizontal, desde que a posse preencha os requisitos exigíveis para a usucapião e os arrumos tenham as características, físicas e estruturais, previstas nos artigos 1414.º e 1415.º do Código Civil.” - deu resposta directa à primeira.

III - Mas, na medida em que afastou os argumentos normalmente convocados para dar resposta negativa à questão de saber se é possível a aquisição, por usucapião, do direito real de propriedade de uma parte parte presuntivamente comum, o mesmo é aplicável extensivamente, podendo, portanto, afirmar-se que, também é possível a aquisição por usucapião do direito de propriedade sobre uma parte comum do prédio, desde que tenha as características, físicas e estruturais previstas nos artigos 1414.º e 1415.º do Código Civil.

IV - Uma vez que é na petição inicial que o A. deve alegar os factos constitutivos do direito que invoca e pretende ver reconhecido (art.º 552º, n.º

1, alínea d) do CPC), a duração da posse que, em concreto, seja necessária para a usucapião (o que resultará das características que a posse assumir) há-de estar verificada no momento da propositura da acção.

Texto Integral

ACORDAM OS JUÍZES DA 1ª SECÇÃO CÍVEL DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES

1. Relatório

AA intentou acção declarativa constitutiva contra Condomínio do Prédio com o n.º ... da Rua ..., ...,, representado pelo seu administrador BB, pedindo que seja declarado que o espaço descrito no art.º 7º da PI e localizado na cave do edifício, foi por si adquirido por usucapião e, em consequência, seja o Réu condenado a reconhecer que o Autor é seu legítimo dono e possuidor.

Alegou para tanto e, em síntese, que:

- o prédio sito na Rua ..., freguesia ..., concelho ..., é um edifício constituído no regime da propriedade horizontal em 1975, sendo composto por 11 frações autónomas designadas pelas letras ... a ..., sendo seis delas destinadas a habitação, duas em cada piso, mais duas frações no rés do chão, destinadas a atividades económicas, e três frações destinadas a garagem, todas elas formando unidades independentes, suficientemente distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública;
- o A. residiu na fracção ... do referido prédio entre 1979 e 2016, altura em que se divorciou;
- desde a constituição do prédio em regime de propriedade horizontal, que na cave do mesmo existe um espaço de formato quadrilátero, fechado com porta metálica, com cerca de 16 m2, sem janelas, com acesso à via pública pelas traseiras do edifício, através de pequeno corredor e dotado de iluminação elétrica;
- o referido espaço está omissa na matriz e não tem descrição predial;
- o referido local serviu, desde a construção do edifício, para albergar um posto de transformação de eletricidade, pertença da EMP01..., que fornecia eletricidade, quer ao edifício, quer a outros edifícios existentes na zona;
- em Dezembro de 2005, ocorreu um incêndio nesse espaço, provocando a destruição dos equipamentos elétricos aí existentes;

- a partir dessa data, a EMP01... abandonou o local;
- e entregou esse espaço ao Autor;
- que passou a ocupá-lo e fruí-lo como se dono se tratasse, aí guardando pertences pessoais, como roupas, calçado, alguns eletrodomésticos, fazendo do mesmo uma arrecadação e mini escritório, com computador e fotocopadora, aí se deslocando diariamente, aí permanecendo durante o tempo necessário à execução das respectivas tarefas;
- após deixar de habitar o apartamento a partir de 2016, o Autor continuou a usar e fruir o quadrilátero, como o vinha fazendo, de forma contínua e diária, o que ainda hoje acontece, comportando-se como se de verdadeiro dono se tratasse;
- por si, e ante possuidores, há mais de 5, 10 e 20 anos, que se acha na posse de tal espaço, usufruindo-o, limpando-o, abrindo e fechando a respetiva porta de acesso, sendo, aliás, o único que dispõe das chaves de acesso, posse que foi adquirida sem violência, na convicção de com ela se não lesarem direitos de outrem, pelo que é pacífica e de boa-fé e sempre exercida à vista de toda a gente, incluindo todos os demais condóminos, sem oposição de ninguém e de modo permanente e ininterrupto, pelo que é pública e contínua e, sempre foi exercida com o ânimo de quem usa e frui coisas próprias com a consciência de serem suas;
- o referido espaço não está especificado no título constitutivo da propriedade horizontal como fração autónoma, nem pode considerar-se imperativamente comum no sentido do artigo 1421º do código civil;
- tal espaço reúne as condições necessária para constituir unidade independente e autónoma, já que é distinta das demais frações e tem saída própria para uma parte comum;
- o A. reúne os requisitos necessários para o adquirir mediante o instituto da prescrição aquisitiva.

BB apresentou-se a contestar invocando a sua ilegitimidade enquanto administrador do Condomínio, invocando que não existe condomínio nem foi nomeado seu administrador.

Mais invocou que o A. não possui licenciamento do referido espaço por parte da Câmara Municipal ou qualquer documento que isente tal licenciamento, nem está na posse do respetivo alvará de autorização do Presidente da Câmara Municipal ... relativamente a alterações de utilização do espaço em apreço, pelo que jamais tal espaço poderia constituir uma fração autónoma; o espaço referido pelo A. foi ocupado pela EMP01..., que ali instalou um posto de transformação; cessada aquela ocupação, a EMP01... nunca poderia ter transmitido, como não transmitiu, fosse a que título fosse, aquele espaço a

alguém, condômino ou não; a “entrega” que o Autor alega ocorreu porque o mesmo foi, durante muito tempo, a pessoa que executava as tarefas de interesse comum dos condôminos, as mesmas que hoje vêm sendo executadas pelo contestante e só nessa medida se percebe o teor da carta junta pelo Autor, remetida pela EMP01..., a qual, pelo seu teor, se percebe que é resposta a uma outra enviada pelo Autor, mas que este não junta, desconhecendo-se em que qualidade o Autor remeteu tal missiva à EMP01...; a escritura de constituição da propriedade horizontal refere que são partes comuns as instalações gerais de electricidade”; tratando-se de um posto de transformação de eletricidade da EMP01..., jamais aquele poderia ter sido instalado numa fração autónoma de qualquer condômino do prédio; a escritura de constituição de propriedade horizontal classifica o espaço onde foi instalado aquele equipamento de eletricidade como comum; e, mesmo que assim não fosse, essa qualidade resulta do disposto no artigo 1421º, n.º 1 do CC; por diversas vezes os proprietários das frações transmitiram ao Autor que o uso daquele espaço era abusivo, por se tratar dum espaço comum, tendo inclusivamente, reclamado a entrega voluntária das chaves e do espaço, devidamente limpo e desimpedido de qualquer bem, propriedade do Autor, o que o mesmo nunca fez.

Mais alega que um condômino ou terceiro não podem adquirir um espaço ou parte comum do edifício por usucapião, porque a sua posse não é legítima, de boa-fé e com a intenção e consciência de quem exerce direitos próprios e em próprio nome; a usucapião apenas é possível quanto a frações autónomas inteiras e desde que reunidos os requisitos que permitiriam a sua constituição como fracção autónoma e porque a usucapião, enquanto ato jurídico de aquisição originária de direitos reais, não opera validamente sobre coisa que, nesse domínio, se traduza em objeto legalmente impossível, nos termos do artigo 280.º, aplicável por via do art.º 295.º, ambos do CC, o que é o caso.

Foi proferido despacho a conceder o prazo de 10 dias ao A. para exercer o contraditório, o que o mesmo fez, dizendo que até 2012 a administração era exercida rotativamente pelos respetivos seis condôminos, cabendo a cada um exercer os respetivos poderes de administração pelo período de 6 meses; a partir de 2012 e até aos dias de hoje, passou tal função de administrador a ser exercido pelo BB, aceite e reconhecida pelos demais condôminos; no mais remeteu para o alegado na petição inicial.

Foi designada data para audiência prévia, com os fins previstos nas alíneas a) e b) do n.º 1 do art.º 591º do CPC, a qual se realizou.

De seguida foi proferido saneador-sentença, que considerou assistir legitimidade ao administrador de facto do condomínio identificado nos autos para estar em juízo e julgou a acção improcedente.

O A. interpôs recurso da referida decisão, na parte em que julgou a acção improcedente.

Esta RG, por Acórdão de 19/01/2023, anulou a sentença recorrida e determinou o prosseguimento dos autos.

Em 1ª instância foi proferido despacho saneador que julgou verificados os pressupostos processuais, consignou como objecto do litígio “Saber se o Autor é dono do quadrilátero que id.” e como temas da prova: “1. Caraterísticas do quadrilátero; 2. Utilização do quadrilátero; identidade, natureza, datas.”

Realizou-se o julgamento, tendo sido proferida sentença que julgou a acção improcedente.

O A. interpôs recurso pedindo que a acção seja julgada procedente por provada, tendo terminado as suas alegações com as seguintes conclusões:

1. O Recorrente impugna expressamente a decisão acerca da matéria de facto, porquanto considera errada a decisão que deu como provado os factos 10, 17 e 24.
2. Mais considera errada a decisão que considerou não provada os Factos D, E, G e I.
3. Salvo o muito e devido respeito, errou o Tribunal a quo na decisão quanto à factualidade suprarreferida, pois, foi produzida prova testemunhal contrária ao decidido.
4. Face ao exposto, o Recorrente entende que meios probatórios, referenciados supra, impunham uma decisão diferente quanto à factualidade atrás referida em 1 e 2
5. Quanto à matéria de direito, estamos perante um espaço ou divisão na cave de 16m2, independente dos demais, distinta e isolada entre si e com entrada própria para uma parte comum, o que nos termos do artigo 1415º determina tal espaço possa ser considerado fração autónoma.
6. Fração autónoma pode ser objeto de usucapião, conforme dispõe o artigo 1419º/1.
7. O Recorrente preenche os requisitos da posse, que compreendem o

"corpus" (poder físico sobre a coisa) e o "animus possidendi" (a intenção de agir como legítimo titular do direito real em questão).

8. O Recorrente tinha as chaves de acesso à divisão, aí guardando objetos pessoais, e utilizava o espaço como se fosse o seu proprietário.

9. A posse do Recorrente, foi pacífica, pública, não titulada, mas de boa-fé, e decorreu entre setembro de 2006 até aos dias de hoje.

10. Sendo certo que nos termos do artigo 1256º do Código Civil, à posse da EMP01..., haverá de somar -se à posse do Recorrente, e que juntas, somam mais de 20 anos.

11. E ainda que, nos termos da al. b) do artigo 1263º do código civil, a posse adquire-se pela tradição material ou simbólica da coisa, efectuada pelo anterior possuidor, que foi o que aconteceu, com a entrega das chaves dessa fração pela EMP01... ao Recorrente, facto que determina que o Recorrente esteja de boa fé, já que ignorava como ignora que lesava direitos de quem quer que seja, muito menos do condomínio Réu.

12. Foram violados 1251º 1256º, 1263º, 1296º e 1419º do código civil.

O R. contra-alegou pugnando pela improcedência do recurso e confirmação da decisão recorrida.

Verificando-se que ao longo do processo não tinha sido fixado valor à causa, o mesmo tendo sucedido no despacho que admitiu o recurso, foi ordenada a baixa dos autos à 1ª instância para o efeito.

Fixado o valor, da respectiva decisão foi interposto recurso, tendo esta Relação decidido revogar a mesma, tendo fixado o valor da causa em € 6.171,36.

2. Questões a apreciar

O objecto do recurso é balizado pelo teor do requerimento de interposição (artº 635º nº 2 do CPC), pelas conclusões (art.ºs 608º n.º 2, 609º, 635º n.º 4, 637º n.º 2 e 639º n.ºs 1 e 2 do CPC), pelas questões suscitadas pelo recorrido nas contra-alegações em oposição àquelas, ou por ampliação (art.º 636º CPC) e sem embargo de eventual recurso subordinado (art.º 633º CPC) e ainda pelas questões de conhecimento oficioso, cuja apreciação ainda não se mostre precludida.

O tribunal ad quem não pode conhecer de questões novas (isto é, questões que não tenham sido objecto de apreciação na decisão recorrida), uma vez que “os

recursos constituem mecanismo destinados a reapreciar decisões proferidas, e não a analisar questões novas, salvo quando... estas sejam do conhecimento oficioso e, além disso, o processo contenha elementos imprescindíveis” (cfr. António Abrantes Geraldès, in Recursos em Processo Civil, 7ª edição, Almedina, p. 139).

Pela sua própria natureza, os recursos destinam-se à reapreciação, reponderação de decisões judiciais prévias e à consequente alteração e/ou revogação, pelo que não é lícito invocar nos recursos questões que não tenham sido objeto de apreciação da decisão recorrida.

Sem prejuízo das questões de conhecimento oficioso, são duas as questões que cumpre apreciar:

- a matéria constante dos pontos 10, 17 e 24 dos factos provados deve ser considerada não provada e a matéria constante das alíneas D, E, G e I dos factos não provados deve ser considerada provada?
- é possível a aquisição por usucapião do direito de propriedade do espaço referido no ponto 7 dos factos provados?

3. Fundamentação de facto

3.1. O tribunal a quo considerou:

3.1.1. Dos factos provados:

1. Existe uma realidade predial sita na Rua ..., ..., ..., constituída por um edifício sujeito ao regime da propriedade horizontal desde em 1975, composto de 11 frações autónomas designadas pelas letras ... a ..., sendo seis delas destinadas a habitação ... a ...), duas em cada piso, duas frações no Rés do Chão destinadas a atividades económicas (A e B) e com cave privativas, e três frações destinadas a garagem (J a L) no logradouro.
2. A aquisição do domínio da fração ... e da fração ... do id. edifício esteve registado a favor do Autor e sua mulher, por inscrição de ato de compra e venda por escritura pública realizada em 15 de maio de 1979 a CC.
3. O domínio da fração ... e da fração ... foi pelo Autor e mulher transmitido a favor de DD, que o inscreveu a seu favor a 15.05.1987,
4. Mediante a reserva do direito de uso e habitação pelo período de 10 anos a contar do dia 15.05.1987 a favor do Autor e mulher.
5. O domínio da fração ... e da fração ... do identificado edifício consta inscrito e desde .././2009 a favor de EE, por aquisição por compra.
6. Desde 1979 e até a altura em que se divorciou, data esta não concretamente apurada, o Autor residiu na fração ... e recolheu veículo

automóvel na fração

7. Desde a constituição da propriedade horizontal, existe na cave do edifício um espaço em formato de quadrilátero, com cerca de 16 m², sem janelas e fechado por porta metálica, com acesso a pequeno corredor do edifício e daí à via pública pelas traseiras do mesmo.

8. Este espaço não dispõe de luz natural, não dispõe de fornecimento próprio de água, eletricidade ou rede de esgotos.

9. Este espaço não consta identificado, registado ou referenciado na certidão de 16.06.1975, emitida pela CM ..., que considerou o prédio descrito em 1. com condições de ser sujeito ao regime de propriedade horizontal; nem nos alvarás de licença de utilização das diversas partes do prédio, datados de 21.06.1975; nem da declaração modelo 129;

10. Este espaço não consta da matriz nem da descrição predial.

11. O Autor não dispõe de licenciamento camarário para utilização do id. espaço, nem documento que o isente de tal licenciamento.

12. O Autor não dispõe de alvará de autorização camarário relativo a alterações de utilização do espaço em apreço.

13. Da escritura de constituição da propriedade horizontal consta que: «É comum a todas as frações do prédio o terreno que lhe serve de logradouro, é comum às frações ... a ... a porta da entrada principal, átrio e a citada caixa de escadas, que servem de acesso às mesmas, e que são comuns às frações ... a ... inclusive o solo da construção principal, seus alicerces, colunas, pilares, paredes mestras, o telhado e as instalações gerais de água e de eletricidade.»

14. O espaço em forma de quadrilátero serviu, desde a construção do edifício, para albergar um posto de transformação de eletricidade, pertença da EMP01..., que fornecia eletricidade ao edifício do Réu e a outros edifícios existentes na zona.

15. Em 2005, ocorreu um incêndio nesse espaço, que destruiu os equipamentos elétricos aí existentes.

16. Depois de 15. e em data não concretamente apurada, mas situada nunca antes do último quadrimestre de 2006, a EMP01... fez a entrega desse espaço ao Autor.

17. À data de 15 e 16, o Autor era quem informalmente administrava o condomínio do prédio id. em 1.

18. Depois da entrega pela EMP01..., o Autor começou a arrecadar objetos no id. espaço.

19. Aí se deslocando regularmente e aí permanecendo pelo tempo necessário a tal tarefa.

20. Mesmo após deixar de habitar o apartamento, o Autor continuou a ter lá objetos.

21. Há mais de 5, 10 e 15 anos que o Autor abre e fecha a porta de acesso ao id. espaço e nele guarda coisas suas, sendo o único que dispõe das chaves de acesso.
22. À vista de toda a gente, incluindo todos os demais condôminos,
23. E com o ânimo de quem usa e frui coisas próprias com a consciência de serem suas.
24. Por diversas vezes e em data anterior à Pandemia, os donos das frações transmitiram ao Autor que aquele uso era abusivo e reclamaram a entrega voluntária das chaves e do espaço, devoluto.
25. O identificado espaço tem utilidade para arrecadar utensílios e material de limpeza do condomínio.

*

3.1.2. Dos factos não provados:

Com relevo para a decisão da causa, ficou por provar que:

- A. O Autor divorciou-se e deixou de habitar a fração ... em 2016.
- B. O espaço identificado em 7 é dotado de iluminação elétrica própria.
- C. O Autor foi fazendo do identificado espaço um mini escritório, com computador e fotocopadora, já que o apartamento se mostrava exíguo para as necessidades do Autor.
- D. Após deixar de habitar o apartamento, o Autor continuou a usar e usufruir do quadrilátero, como o vinha fazendo, de forma contínua e diária, o que ainda hoje acontece.
- E. O Autor por si e ante possuidores, há mais de 20 anos que limpa o espaço, abre e fecha a porta de acesso ao mesmo e nele guarda coisas suas sem oposição de ninguém e de modo permanente e ininterrupto pelo que é pública e continua
- F. Na convicção de não lesar direitos de outrem.
- G. O condomínio jamais esboçou qualquer protesto pelo uso e ocupação dada pelo Autor ao identificado espaço.
- H. O identificado espaço não tem nenhuma utilidade para o condomínio, que nunca o usou para o que quer que fosse.
- I. O condomínio jamais esboçou qualquer protesto pelo uso e ocupação dada pelo Autor ao id. espaço.

3.2. Impugnação da decisão de facto

3.2.1. Requisitos

Dispõe o art.º 640º do CPC, cuja epígrafe é “Ónus a cargo do recorrente que impugne a decisão relativa à matéria de facto”:

“1 - Quando seja impugnada a decisão sobre a matéria de facto, deve o recorrente obrigatoriamente especificar, sob pena de rejeição:

- a) Os concretos pontos de facto que considera incorrectamente julgados;
- b) Os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo ou gravação nele realizada, que impunham decisão sobre os pontos da matéria de facto impugnados diversa da recorrida;
- c) A decisão que, no seu entender, deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas.

2 - No caso previsto na alínea b) do número anterior, observa-se o seguinte:

- a) Quando os meios probatórios invocados como fundamento do erro na apreciação das provas tenham sido gravados, incumbe ao recorrente, sob pena de imediata rejeição do recurso na respetiva parte, indicar com exatidão as passagens da gravação em que se funda o seu recurso, sem prejuízo de poder proceder à transcrição dos excertos que considere relevantes;
- (...)”

As referidas exigências legais visam uma clara e inequívoca delimitação do objecto do recurso em matéria de facto e conferir efectividade ao princípio do contraditório, pois só na medida em que se sabe o que é que é objecto de impugnação, quais os meios de prova convocados, é que será possível à parte contrária exercer o contraditório.

Abrantes Geraldês in Recursos em Processo Civil, 7ª edição, pág. 197-199, procede a uma análise das exigências legais da impugnação da decisão de facto, nomeadamente quanto ao “lugar” (alegações ou conclusões) em que as mesmas devem ser observadas e que são:

- a) o recorrente deve indicar os concretos pontos de facto que considera incorrectamente julgados (alínea a) do n.º 1 do art.º 640º), com enunciação na motivação do recurso e síntese nas conclusões, dizendo em nota (335) que são as conclusões que delimitam o objecto do recurso, conforme dispõe o art.º 635º, de modo que a indicação dos pontos de facto cuja modificação é pretendida pelo recorrente não poderá deixar de ser enunciada nas conclusões;
- b) deve ainda especificar, na motivação, os concretos meios de prova (alínea b) do n.º 1 do art.º 640º), constantes do processo (documentos ou confissões reduzidas a escrito) ou de registo (depoimentos que não foi possível gravar, mas que foram reduzidos a escrito, como sucede com cartas rogatórias) ou gravação nele realizada (depoimentos orais prestados em audiência que ficaram gravados em áudio ou vídeo), que no seu entender determinam uma decisão diversa quanto a cada um dos factos objecto de impugnação ou,

acrescentamos nós, bloco de factos conexos;

c) relativamente a pontos de facto cuja impugnação tenha por base, no todo ou em parte, a prova gravada, cumpre ainda ao recorrente indicar (alínea a) do n.º 2 do art.º 640º) com exactidão, na motivação, as passagens da gravação relevantes e proceder, se assim o entender, à transcrição dos excertos que considere pertinentes, sob pena de imediata rejeição do recurso;

d) o recorrente deixará, expresso, na motivação a decisão que no seu entender deve ser proferida sobre as questões de facto impugnadas (alínea c) do n.º 1 do art.º 640º), tendo em conta a apreciação crítica dos meios de prova produzidos (cfr. o AUJ n.º 12/2023, proferido no processo n.º

8344/17.6T8STB.E1-A.S1, publicado no Diário da República, 1.ª série, n.º 220, de 14 de novembro de 2023 e objecto de Declaração de retificação n.º 25/2023, publicada no Diário da República, 1.ª série, n.º 230, de 28 de novembro de 2023, que uniformizou jurisprudência no seguinte sentido:

“Nos termos da alínea c), do n.º 1 do artigo 640º do Código de Processo Civil, o recorrente que impugna a decisão sobre a matéria de facto não está vinculado a indicar nas conclusões a decisão alternativa pretendida, desde que a mesma resulte, de forma inequívoca, das alegações.”)

De referir que o recurso da decisão da matéria de facto não pode ser objecto de despacho de aperfeiçoamento (neste sentido os Ac.s do STJ de 27-09-2018, processo 2611/12.2TBSTS.L1.S1, de 18/06/2019, processo 152/18.3T8GRD.C1.S1 e de 08/09/2021, processo 5404/11.0TBVFX.L1.S1, todos consultáveis in www.dgsi.pt/jstj, Abrantes Geraldês, ob cit. pág. 198-199 e Rui Pinto, in Manual do Recurso Civil, I, AAFDL Editora, pág. 304).

A letra do art.º 640º n.º 1 é lapidar em afastar a possibilidade de despacho de aperfeiçoamento ao dispor que “Quando seja impugnada a decisão sobre a matéria de facto, deve o recorrente obrigatoriamente especificar, sob pena de rejeição:...”

Ou seja: se a impugnação da matéria de facto não observar os referidos requisitos, nessa parte o recurso deve ser rejeitado.

E tanto assim é que, em sede de impugnação da matéria de facto, não existe norma semelhante à do n.º 3 do art.º 639º, onde se dispõe: “Quando as conclusões sejam deficientes, obscuras, complexas ou nelas se não tenha procedido às especificações a que alude o número anterior, o relator deve convidar o recorrente a completá-las, esclarecê-las ou sintetizá-las, no prazo de cinco dias, sob pena de se não conhecer do recurso, na parte afetada.”

Finalmente, o art.º 652º n.º 1 alínea a) do CPC, que define a função do relator, dispõe que este apenas pode “convidar as partes a aperfeiçoar as conclusões das respetivas alegações, nos termos do n.º 3 do artigo 639.º”

3.2.2. Em concreto

i) O recorrente indicou nas conclusões a pretensão de impugnação dos enunciados constantes dos pontos 10, 17 e 24 dos factos provados e das alíneas D, E, G e I dos factos não provados.

No corpo das alegações o recorrente alude ao ponto 11 dos factos provados.

Porém, o mesmo não consta das conclusões.

Destarte e face ao exposto no ponto 3.2.1. - a indicação dos pontos de facto cuja modificação é pretendida pelo recorrente não poderá deixar de ser enunciada nas conclusões -, não constando o referido ponto das conclusões, o mesmo não é objecto do recurso.

ii) O recorrente indicou nas conclusões que os enunciados constantes dos pontos 10, 17 e 24 dos factos provados devem considerar-se não provados e os das alíneas D, E, G e I dos factos não provados devem considerar-se provados;

iii) O recorrente transcreveu na motivação os excertos dos depoimentos que considera relevantes.

iv) O recorrente indicou nas alegações dos meios de prova com base nos quais entende que a solução deveria ter sido outra.

Estão, assim, cumpridos os ónus de impugnação quanto aos pontos 10, 17 e 24 dos factos provados e às alíneas D, E, G e I dos factos não provados.

3.3. Da modificabilidade da decisão de facto

3.3.1. Enquadramento jurídico

O art.º 662º do CPC, com a epígrafe “Modificabilidade da decisão de facto”, dispõe:

“1 - A Relação deve alterar a decisão proferida sobre a matéria de facto, se os factos tidos como assentes, a prova produzida ou um documento superveniente impuserem decisão diversa.”

(...)”

Está em causa saber como deve a Relação mover-se no domínio da modificabilidade da decisão de facto em virtude da sua impugnação.

A apreciação, pela Relação, da decisão de facto impugnada não visa um novo julgamento global ou latitudinário da causa, mas, antes, uma reapreciação do julgamento proferido pelo tribunal a quo com vista a corrigir eventuais erros da decisão (cfr. o Ac. do STJ de 01/07/2021, processo 4899/16.0T8PRT.P1.S1, consultável in www.dgsi.pt/jstj) quanto a pontos determinados.

O sentido deste normativo é o de impor à Relação o dever de modificar a matéria de facto sempre que, havendo impugnação da mesma e no respeito do princípio do dispositivo quanto ao objecto do recurso, os factos tidos como assentes, a prova produzida ou um documento superveniente impuserem decisão diversa, entendendo-se que:

- i) incumbe ao Tribunal da Relação formar o seu próprio juízo probatório sobre cada um dos factos julgados em 1.ª instância e objecto de impugnação, de acordo com as provas produzidas constantes dos autos e das que lhe for lícito ainda renovar ou produzir [cfr. n.º 2, als. a) e b) do citado art.º 662º], à luz do critério da sua livre e prudente convicção, nos termos do artigo 607.º, n.º 5, ex vi do artigo 663.º, n.º 2, do CPC (cfr. o Ac. do STJ de 01/07/2021, processo 4899/16.0T8PRT.P1.S1 e em sentido semelhante os Ac.s do STJ de 14/09/2021, proc. 60/19.0T8ETZ.E1.S1, e de 13/04/2021, proc. 2395/11.1TBFAF.G2.S1 todos consultáveis in www.dgsi.pt/jstj) assumindo-se o mesmo como tribunal de instância (Abrantes Geraldês, Recursos em Processo Civil, 7ª edição, pág. 334);
- ii) no processo de formação de uma convicção autónoma, a Relação não está adstrita “aos meios de prova que tiverem sido convocados pelas partes e nem sequer aos indicados pelo tribunal recorrido” (o Ac. do STJ, de 20.12.2017, proc. 3018/14.2TBVFX.L1.S1, consultável in www.dgsi.pt/jstj), tendo plena aplicação o disposto no art.º 413º do CPC.

De referir, ainda, que, na sequência da impugnação da decisão sobre a matéria de facto, caso a Relação proceda à alteração da mesma e se verifique ser necessário, em função da reapreciação conjunta e global dos factos, alterar algum facto não impugnado, pode a Relação fazê-lo a bem da coerência daquela decisão (cfr. Ac. do STJ de 29/04/2021, proc. 684/17.0T8ABT.E1.S1, consultável in www.dgsi.pt/jstj).

Importa, ainda, neste âmbito, ponderar o princípio da livre apreciação da

prova e que também se aplica à Relação na reapreciação da prova.

A segunda parte do n.º 4 do art.º 607º do CPC dispõe que “o juiz declara quais os factos que julga provados e quais os que julga não provados, analisando criticamente as provas...” e o n.º 5 do art.º 607º dispõe que o juiz aprecia livremente as provas segundo a sua prudente convicção.

A análise crítica das provas e a apreciação das provas pelo juiz segundo a sua prudente convicção têm o mesmo sentido - em primeiro, uma análise conjugada de toda a prova produzida e, em segundo, uma análise de acordo com os critérios de valoração racional e lógica do julgador e da experiência e, portanto, objectivável isto é, traduzível em “razões” - e as mesmas finalidades - por um lado, permitir ao juiz responder à questão de saber se “a prova prova que” (a expressão é de João Castro Mendes e Miguel Teixeira de Sousa in Manual de Processo Civil, AAFDL Editora, pág. 517), isto é, se a prova é susceptível de formar a convicção da “verdade” de determinado enunciado de facto ou, como refere o art.º 341º do CC, saber se a prova demonstra a realidade dos factos ou, ainda de outra forma, se a prova permite o conhecimento de determinada realidade, se a prova confirma, ou não, a verdade do facto probando e, por outro lado, permitir ao juiz dar execução ao comando do n.º 4, isto é, especificar os fundamentos que foram decisivos para a sua convicção, ou seja, explicar como se convenceu com as provas que se produziram, explicitar os critérios de valoração racional e lógica do julgador e da experiência que foram considerados, expor as referidas razões, exarar o raciocínio do tribunal para uma dada decisão de facto e que deve conter, para além da indicação dos concretos elementos probatórios que lograram aceitação por parte do tribunal, as razões ou motivos dessa aceitação.

A este respeito refere Manuel Tomé Soares Gomes in Da Sentença Cível, CEJ, 2014, <https://elearning.cej.mj.pt/mod/folder/view.php?id=6202>, pág. 29:

“A motivação do julgamento de facto tem como matriz um discurso argumentativo problemático, parcelado na órbita de cada juízo probatório, sem prejuízo da sua compatibilização no universo da trama factual, e rege-se por razões práticas firmadas na análise dos resultados probatórios, à luz das regras da experiência comum ou qualificada e dos padrões de valoração (prova bastante e prova de verosimilhança) estabelecidos na lei.”

Por outro lado, no que tange à formulação dos juízos probatórios, importa não esquecer que a prova “não é uma operação lógica visando a certeza absoluta (a irrefragável exclusão da possibilidade de o facto não ter ocorrido ou ter

ocorrido de modo diferente)... a demonstração da realidade de factos desta natureza, com a finalidade do seu tratamento jurídico, não pode visar um estado de certeza lógica, absoluta,... A prova visa apenas, de acordo com os critérios de razoabilidade essenciais à aplicação prática do Direito, criar no espírito do julgador um estado de convicção, assente na certeza relativa do facto” (cfr. Antunes Varela, J. Miguel Bezerra e Sampaio e Nora, in Manual de Processo Civil, 2ª Edição, Revista e Actualizada, p. 435 a 436).

Ou seja: a prova judicial não tem que criar no espírito do juiz uma certeza absoluta acerca dos factos a provar; a prova judicial nunca é a realidade naturalística das coisas; o que a prova judicial deve determinar é um grau de probabilidade (do facto) tão elevado que baste para as necessidades da vida.

Ou como se afirmou no Ac. desta RG de 24/02/2025, processo 441/23.5T8VRL.G1, consultável in www.dgsi.pt/jtrg, a prova produzida há-de ter a medida bastante para criar no juiz a convicção de que o facto em discussão corresponde à verdade ontológica.

Ou seja, dizemos nós, a prova produzida há-de ter, à luz de critérios de valoração racional e lógica do julgador e da experiência, a consistência adequada, necessária e suficiente para permitir ao juiz estabelecer que determinado enunciado fáctico corresponde efectivamente à realidade histórica.

Importa atentar que o disposto no art.º 607 também é aplicável à Relação nos termos do disposto no art.º 663º n.º 2 do CPC, com as devidas adaptações, porquanto, muito embora na eventual reapreciação da decisão da matéria de facto caiba à Relação formar a sua própria convicção quanto à prova produzida, tal reapreciação, como já referido, não visa um novo julgamento global ou latitudinário da causa, mas, antes, uma reapreciação do julgamento proferido pelo tribunal a quo com vista a corrigir eventuais erros da decisão relativamente aos concretos pontos de facto impugnados.

É, aliás, a interpretação que se coaduna com o n.º 1 do art.º 662º quando dispõe que a Relação deve alterar a decisão proferida sobre a matéria de facto, se os factos tidos como assentes, a prova produzida ou um documento superveniente impuserem decisão diversa (neste sentido o Ac. desta RG de 04/02/2021, proc. 184/19.4T8AMR.G2, consultável in www.dgsi.pt/jtrg).

Uma vez que é perante si que toda a prova é produzida, o juiz da 1ª instância

encontra-se numa posição privilegiada para proceder à sua valoração, já que, através da imediação, tem acesso ao comportamento das partes e das testemunhas, o que lhe permite aferir, de forma cabal, da respectiva espontaneidade e credibilidade.

Tal não sucede com a Relação, que apenas dispõe do registo de som e não também de imagem.

Mas essa é uma consequência das opções assumidas pelo legislador.

E, como tem vindo a ser sublinhado (nomeadamente Abrantes Geraldès, in Recursos em Processo Civil, 7ª edição, pág. 349 e jurisprudência citada na nota 552, pág. 350), não pode ser invocado como óbice a uma plena e efectiva reapreciação dos meios de prova.

Como afirma Abrantes Geraldès, in Recursos em Processo Civil, 7ª edição, pág. 350, “se a Relação, procedendo à reapreciação dos meios de prova postos à disposição do tribunal a quo, conseguir formar, relativamente aos concretos pontos impugnados, a convicção acerca da existência de erro, deve proceder à correspondente modificação da decisão. E para isso tem de pôr em prática as regras ditadas acerca da impugnação e reapreciação da decisão da matéria de facto.”

Destarte, e em síntese, incumbe à Relação apreciar a impugnação da decisão da matéria de facto e formar a sua própria convicção, com base nos elementos que lhe estão acessíveis e motivar a decisão de alterar ou não alterar a decisão da 1ª instância, expressando a análise crítica das provas produzidas, com base nas regras da experiência e normalidade.

3.3.2. Em concreto

3.3.2.1. Ponto 10) dos factos provados

Consta dos pontos 7 e 10 dos factos provados:

7. Desde a constituição da propriedade horizontal, existe na cave do edifício um espaço em formato de quadrilátero, com cerca de 16 m², sem janelas e fechado por porta metálica, com acesso a pequeno corredor do edifício e daí à via pública pelas traseiras do mesmo.

(...)

10. Este espaço não consta da matriz nem da descrição predial.

O recorrente pretende se considere provado que o espaço referido em 7

consta inscrito da matriz e da descrição predial da fracção

Impõe-se observar, em primeiro lugar, que o facto provado e que o recorrente agora impugna, foi por si alegado, como se lê no art.º 8º da PI e que tem o seguinte teor:

Não tem existência fiscal e, por isso, encontra-se omissa à matriz e sem descrição predial.

E, deste modo, sob a veste de uma “impugnação de facto”, o que o recorrente pretende, verdadeiramente, é uma alteração da realidade por si alegada, ao pretender, agora, ex novo, que o referido espaço foi, antes da venda das fracções, “retirado” pelo construtor à fracção ..., para aí instalar o posto de transformação e que, a “criação dessa divisão, não foi alvo de qualquer alteração fiscal e registral, pelo que se manteve como pertencente ao artigo matricial ...79-B e respetiva descrição predial ...2-B.”

Esta pretensão não é admissível.

Estamos perante factos essenciais novos.

Os factos essenciais só podem ser introduzidos validamente no processo mediante alegação nos respetivos articulados.

O que o recorrente pretende – introduzir agora, em sede de recurso, aqueles factos – colide frontalmente com aquela regra.

Sempre se dirá que não foi produzida prova adequada do agora alegado e, nomeada e concretamente, essa realidade não resulta da descrição em livro do registo da propriedade horizontal, nem da informação do registo predial datada de 2016/06/27 (juntas com a petição inicial), sendo irrelevantes para a questão em apreço a escritura de constituição de propriedade horizontal (junta com a contestação) e o pedido de licença de construção endereçado à Câmara Municipal (junto com o requerimento de 11/04/2023), muito embora das mesmas nada resulte quanto à matéria em apreço e sendo também irrelevante qualquer depoimento testemunhal (a questão surgiu no depoimento da testemunha FF, mas com carácter especulativo, pois não existem elementos documentais que a corroborem).

Em face do exposto, improcede a impugnação quanto ao ponto 10 dos factos provados.

3.3.2.2. Ponto 17 dos factos provados

Consta dos pontos 15, 16 e 17 dos factos provados:

15. Em 2005, ocorreu um incêndio nesse espaço, que destruiu os equipamentos elétricos aí existentes.

16. Depois de 15. e em data não concretamente apurada mas situada, nunca antes do último quadrimestre de 2006, a EMP01... fez a entrega desse espaço ao Autor.

17. À data de 15 e 16, o Autor era quem informalmente administrava o condomínio do prédio id. em 1.

O tribunal motivou a decisão quanto ao ponto 17 nos seguintes termos:

Relativamente a 16 e 17, o convencimento positivo do tribunal baseou-se quer na referida carta da EMP01... datada de 29.08.2006 junta com a pi e que não merece reparo como nos depoimentos de GG, morador do prédio até 2019, de FF, morador do prédio e dono de fração desde 1975, e de HH, ex morador e dono, ainda, de fração desde 1988, que, de forma genuína, congruente e coerente falaram sobre a informalidade e rotatividade da gestão do condomínio do prédio, e, concretamente, de ao tempo do incendio e da comunicação (31.07.2005) que justificou a carta da EMP01... junta aos autos ser o Autor o gestor do condomínio, daí esta carta ser-lhe dirigida. Pelas suas declarações, o Autor não negou nem afirmou este circunstancialismo. Sem prejuízo, o mesmo resulta também das regras da normalidade, da experiência e senso comum: uma entidade como a EMP01... - não iria entregar as chaves de um espaço existente num edifício sujeito ao regime de propriedade horizontal a um simples comodatário ou arrendatário (o Autor haja muito que não era dono de qualquer direito real sobre qualquer fração autónoma do edifício, segundo o registo predial) ou até mesmo a um dono de uma fração...

O recorrente pretende se dê como não provada a matéria do ponto 17 afirmando que não é possível assentar uma resposta afirmativa no depoimento das testemunhas referidas pelo tribunal, por ou se limitarem a presumir que o A. era o administrador, ou não terem conhecimento dos factos.

Vejamos, em primeiro, o que é dito nos articulados.

Na petição inicial o A. alegou:

10º - Em Dezembro de 2005, ocorreu nesse espaço um incêndio, provocando a destruição dos equipamentos elétricos aí existentes.

11º - A partir dessa data, a EMP01... abandonou o local e entregou esse

espaço ao Autor que passou a ocupá-lo e frui-lo como se dono se tratasse (doc. 4).

O documento 4 constitui uma carta endereçada ao A. pela EMP01..., datada de 29/08/2006, que responde a uma carta do A. de 31/07/06, que tem como assunto “PT Desactivado” e o seguinte teor:

“Exmos Senhores

Acusamos a recepção da carta acima referenciada, que nos mereceu a melhor atenção e, sobre o assunto a que a mesma se refere, informamos que no início do próximo mês de Setembro contactaremos V.Exa. para entrega desse espaço.”

Não foi junta a carta que o A. endereçou à EMP01... e que é referida na carta em referência.

Na contestação o R. alegou que a “entrega” do espaço, pela EMP01... ao Autor ocorreu porque este foi, durante muito tempo, a pessoa que executava as tarefas de interesse comum dos condóminos (art.º 38º), e só nessa medida se percebe o teor da carta junta pelo Autor, remetida pela EMP01... (documento n.º 4 junto com a inicial) (40º), a qual, pelo seu teor, se percebe que é resposta a uma outra enviada pelo Autor mas que este não junta, (41º), desconhecendo-se a qualidade em que o Autor remeteu tal missiva à EMP01.... (42º).

Na sua resposta o A. veio dizer que até 2012, a administração era exercida rotativamente pelos respetivos seis condóminos, cabendo a cada um exercer os respetivos poderes de administração pelo período de 6 meses. (art.º 3º).

Procedeu-se à audição de toda a prova gravada.

A testemunha II, primo do A. nada declarou quanto a esta matéria.

A testemunha EE, sobrinho do A., que comprou a fracção em que o A. viveu (cfr. ponto 5 dos factos provados) e foi proprietário da mesma até 2021, foi perguntado se sabia se na altura em que a EMP01... entregou ao A. o espaço em referência nos autos o mesmo era administrador do condomínio, tendo o mesmo declarado não saber, tendo acrescentado, espontaneamente, referindo-se à administração, que “aquilo rodava”.

A testemunha JJ, ex-sócio e amigo de infância, nada declarou quanto a este aspecto.

A testemunha KK, amigo do A., nada declarou quanto a esta matéria.

A testemunha LL, que conhece o A. há mais de 20 anos por motivos profissionais, foi perguntado se na altura em que a EMP01... entregou o espaço em referência nos autos ao A., ele tinha alguma coisa a ver com a administração do condomínio, tendo declarado que não.

Porém, este depoimento, na última parte, não pode ser considerado por falta de razão de ciência.

A testemunha MM que residiu no prédio dos autos desde que nasceu (tinha 49 anos à data do depoimento) até 2019, mais concretamente no ..., declarou que existia uma cabine de transformação dentro do prédio; saiu uma lei que proibiu essa situação, mas a cabine ficou ainda mais um ano; quando ocorreu o incêndio, o posto ainda estava activo; quando ocorreu o incêndio, quem tomava conta do condomínio era o A., explicando que não havia actas, era de “boa-fé”, rodando pelos condóminos, que eram 6, de seis em seis meses, não sabendo precisar datas; quando ocorreu o incêndio, a EMP01... retirou todo o equipamento que existia no referido espaço; o A. ficou com as chaves, mudou a fechadura e fez daquilo um armazém; não sabe como é que o A. ficou com as chaves.

A testemunha FF, residente no ... prédio dos autos, desde 1975 até à data do depoimento, com excepção de um período entre 1992-1994 e 2005/2006 a 2016, declarou que havia um condomínio “informal”, cuja administração era rotativa, tendo ideia de que na altura do incêndio era o A. o administrador; não sabe em que termos ou condições o A. chegou à posse da chave do espaço em referência nos autos, só podendo presumir que aquando do incêndio, como o A. era o administrador, a EMP01... lhe terá fornecido a chave; desconhece se o A. interpelou a EMP01... para lhe ser entregue a chave.

A testemunha HH, residente no prédio desde 1988 até 1999, mas mantendo-se proprietário, com a irmã, de uma fracção, declarou que o condomínio era um “acordo de cavalheiros”, sem formalidades, sem actas; a administração era rotativa, de seis em seis meses; não sabe quem era o administrador na data do incêndio porque não morava lá; presume que tenha sido o A. a receber a chave, porque era ele o administrador.

O A. prestou declarações de parte tendo declarado que houve um incêndio no espaço; pediu ao Sr. BB, que era quem tomava conta do condomínio, para

escrever uma carta à EMP01..., para limpar aquilo, referindo que tais cartas estão na sua posse e que provam que era o Sr. BB quem tomava conta do condomínio; perguntado se na altura era administrador do condomínio, respondeu que não, dizendo que tinha mostrado uma carta ao seu Ilustre mandatário que comprovava esse facto.

Em audiência de julgamento o A. requereu a junção aos autos das cartas a que o mesmo se referiu em julgamento, o que foi indeferido, decisão essa transitada em julgado.

Apreciando, recordam-se as palavras de Manuel Tomé Soares Gomes, A Sentença Cível, CEJ, 2014, pág. 25, in <https://elearning.cej.mj.pt/mod/folder/view.php?id=6202>:

“... a valoração da prova, por parte do tribunal, consubstancia[-se] na formação de juízos de razoabilidade sobre os factos controvertidos relevantes para a resolução do litígio, em função do material probatório obtido através da atividade instrutória, à luz das regras da experiência e da coerência lógica dum raciocínio pragmático sobre as ocorrências da vida. “

A primeira observação que se impõe é a de que o tribunal a quo não assentou a sua decisão apenas no depoimento das testemunhas que o recorrente refere.

O tribunal assentou a decisão na análise crítica e conjugada da carta da EMP01... de 29.08.2006. e do depoimento das testemunhas, à luz das regras de experiência comum.

Em segundo lugar pode concluir-se com segurança, por isso resultar, desde logo, do alegado pelo A. na sua resposta e do depoimento das testemunhas EE, MM, FF e HH, que a administração do condomínio do prédio dos autos, até recentemente, rodava pelos condóminos, a cada seis meses, resultando ainda do depoimento das três últimas testemunhas referidas que a administração era “informal”, ou seja, não havia actas.

Em terceiro lugar, a única testemunha que referiu, de forma clara, que à data do incêndio, era o A. o administrador foi MM.

No entanto, não releva para os autos saber se o A. era o administrador, ainda que informal, do condomínio, na data do incêndio (ponto 15 dos factos provados), mas saber se o A. era o administrador à data da entrega (ponto 16

dos factos provados), sendo certo que, aceitando-se que a administração rodava pelos condóminos a cada seis meses, podia muito bem acontecer que na data do incêndio o administrador fosse um (a factualidade provada apenas nos diz que o incêndio foi em 2005) e na data da entrega (nunca antes do último quadrimestre de 2006), fosse outro, pois, mesmo contando o tempo entre o último mês de 2005 (dezembro) e o início do “último quadrimestre de 2006” (Setembro) temos um período de tempo superior a seis meses.

Do depoimento das testemunhas não resulta que na data da entrega o A. era o administrador.

Mas o A. alegou que o espaço em referência nos autos lhe foi entregue na sequência da carta junta com a PI sob o n.º 4 e que lhe foi endereçada pela EMP01..., datada de 29/08/2006, carta essa que responde a uma carta do A. de 31/07/06 e que tem como assunto “PT Desactivado” e o seguinte teor:

“Exmos Senhores

Acusamos a recepção da carta acima referenciada, que nos mereceu a melhor atenção e, sobre o assunto a que a mesma se refere, informamos que no início do próximo mês de Setembro contactaremos V.Exa. para entrega desse espaço.”

Esta carta, analisada à “luz das regras da experiência e da coerência lógica dum raciocínio pragmático sobre as ocorrências da vida”, leva a concluir que à data da entrega do espaço ao A. (referida em 16), era o mesmo quem informalmente administrava o condomínio do prédio id. em 1.

É que, como afirma o tribunal recorrido, “uma entidade como a EMP01... – não iria entregar as chaves de um espaço existente num edifício sujeito ao regime de propriedade horizontal a um simples comodatário ou arrendatário (o Autor há muito que não era dono de qualquer direito real sobre qualquer fração autónoma do edifício, segundo o registo predial) ou até mesmo a um dono de uma fração...”, só o fazendo, certamente, a quem, pelo menos, se apresentasse como administrador, ainda que informal, situação que por existir desde a existência do prédio, podia não ser desconhecida da própria EMP01... ou pudesse até ter tomado conhecimento na sequência do incêndio e de eventuais contactos então realizados.

Na verdade, só em tal circunstância se compreende a entrega do espaço ao A., impondo-se, assim, desconsiderar as declarações de parte do mesmo, em sentido contrário.

Em face de tudo o exposto, impõe-se alterar o ponto 17 dos factos provados, o qual passa a ter a seguinte redacção

17. Na data referida em 16, era o Autor que, informalmente, administrava o condomínio do prédio id. em 1.

3.3.2.3. Ponto 24 dos factos provados e alíneas G) e I) dos factos não provados
Consta do ponto 24 dos factos provados:

24. Por diversas vezes e em data anterior à Pandemia, os donos das frações transmitiram ao Autor que aquele uso era abusivo e reclamaram a entrega voluntária das chaves e do espaço, devoluto.

E consta das alíneas G) e I) dos factos não provados:

G. O condomínio jamais esboçou qualquer protesto pelo uso e ocupação dada pelo Autor ao id. espaço.

I. O condomínio jamais esboçou qualquer protesto pelo uso e ocupação dada pelo Autor ao id. espaço.

O A. pretende que se considere não provado o que consta do ponto 24 e se considere provado o que consta da alínea G), eliminando-se a alínea I) por repetição da alínea G).

O A. começa por invocar que não se percebe em que depoimento testemunhal se estriba o Tribunal, quando a sentença remete para a prova testemunhal supra identificada.

Mas de seguida transcreve o depoimento das testemunhas MM, II e HH para afirmar que o que resulta dos mesmos é que havia protestos contra o Recorrente por causa de barulhos, uso de eletricidade pertencente ao condomínio e falta de pagamento da quota para as despesas com o condomínio.

Refere ainda que não existe qualquer suporte escrito de qualquer protesto por parte dos condóminos (ata, carta, email ou sms) e que não é verosímil que, estando os condóminos contra a fruição do recorrente, deixassem por tanto tempo que a coisa continuasse na sua posse.

Em primeiro lugar, impõe-se eliminar a alínea I) por se tratar de uma repetição da alínea G).

Em segundo lugar, impõe-se a análise conjunta da impugnação do ponto 24

dos factos provados e da alínea G) porque são a versão positiva (24) e negativa (G) da mesma realidade: saber se os condóminos transmitiram ao Autor que o uso do espaço em referência nos autos era abusivo e reclamaram a entrega voluntária das chaves e do espaço, devoluto.

Em terceiro lugar, é certo, como afirma o recorrente, que o tribunal não especifica as testemunhas em cujo depoimento se baseou para dar como provado o facto em apreço e não provado o facto constante da alínea G).

No entanto, o tribunal refere que valorou o que “foi referido pela prova testemunhal supra identificada quanto ao tempo e modo de utilização do espaço pelo Autor, bem como quanto às reações negativas a tal utilização.”

A prova testemunha identificada antes é o depoimento das testemunhas II, EE, JJ, KK, LL, MM, FF e HH.

Vejamos então

A testemunha II nada declarou quanto a esta matéria.

Foi perguntado à testemunha EE se alguma vez ouviu alguns dos proprietários a protestarem pelo facto de o A. estar a usar o espaço em referência nos autos, tendo o mesmo declarado que não.

A testemunha JJ, perguntado, por ambos os Ilustres mandatários, se alguma vez ouviu algum protesto de algum dos outros proprietários, a reclamar pelo facto de o A. usar aquele espaço, declarou que não.

A testemunha KK, nada declarou sobre esta matéria.

A testemunha LL, foi perguntado o que é que os proprietários dizem de o A. ocupar a divisão em causa, tendo declarado que há cerca de ano, ano e meio relativamente à data do seu depoimento (23/06/2023) uma senhora, moradora do prédio, enxovalhou o A., manifestando não concordar com a ocupação que o A. fazia do espaço em referência, tendo, inclusive, desligado a luz.

A testemunha MM declarou que a situação gerou desconforto porque o A. tirou uma “baixada” da luz do prédio, para ter luz no referido espaço; enquanto usou aquilo para guardar as coisas dele, não houve grande problema; o problema foi quando começou a usar a luz do prédio para ele, sem

contribuir para as despesas; e chamaram a atenção, verbalmente, que a actuação não era correcta; o A. continua a usar aquele espaço, embora não resida no prédio; interpelaram-no também por fazer barulho no referido espaço, à noite, onde tinha “maquinaria”; a questão da ocupação foi falada nas reuniões de condomínio, em que o A. também estava presente; as idas ao espaço eram diárias, porque quando chegava a casa ainda o via lá; chegaram a colocar a hipótese de colocar um contador à entrada; aquele espaço teria utilidade para o condomínio para guardar os instrumentos de limpeza do prédio.

A instâncias do Ilustre Mandatário do A. declarou que o Sr. BB, antes do Covid, terá falado com o A. sobre o assunto do espaço e concretamente terá pedido uma chave ao A. para o condomínio poder usufruir do espaço; mas não assistiu à conversa.

A testemunha FF, declarou que houve reuniões em que se falou sobre a necessidade de o A. entregar o espaço, tendo inclusive, num tempo em que as reuniões eram nas escadas, dito ao A. que ele tinha de deixar o “cubículo” para ali se realizarem as reuniões de condomínio, porque o espaço era do prédio.

A instâncias do Ilustre Mandatário do A. e perguntado se nas reuniões do condomínio e relativamente ao espaço que o A. ocupava, a preocupação era com o consumo de electricidade que era paga por todos ou era a entrega do espaço, respondeu, sem qualquer hesitação, que era a entrega do espaço, porque “não posso ocupar aquilo que não é meu”; que as únicas diligências que foram feitas, foram de forma verbal, não havendo necessidade de outro tipo de acção sendo o condomínio informal e conhecendo-se todos há muitos anos; o BB também falou com o A..

Respondeu ainda a perguntas da Mm^a Juiz tendo declarado que nas reuniões de condomínio havia desagrado relativamente ao A. quanto a dois assuntos: o não pagamento das “obrigações” para o condomínio; e, mais recentemente, o facto de o A. estar a ocupar aquele espaço, o que se acentuou quando ele deixou de ser condómino.

A testemunha HH, declarou que viram que o A. estava a ocupar o espaço em referência nos autos e tentaram que ele o devolvesse; nunca esteve em nenhuma reunião em que a questão da ocupação do cubículo pelo A. tivesse sido falada; só falou sobre a questão com o condómino BB; foi-lhe dado conhecimento que o Sr. BB interpelou o A. para entregar o espaço.

A instâncias do Ilustre Mandatário do A. declarou que há muito que a questão foi colocada ao A., sem conseguir precisar uma data; no entendimento dos

condóminos aquele espaço pertence ao condomínio; o A. afirma que o espaço dele, por lhe ter sido cedido pela EMP01...; manifestou estranheza pelo facto de a EMP01... andar a dar coisas dela, assim; o condomínio tentou sempre a devolução “às boas”.

O A. prestou declarações de parte tendo declarado que sempre utilizou o espaço sem problemas; só há dias, relativamente à data do depoimento, trocaram a fechadura de fora; a ex-mulher facultou-lhe a chave para ir ao espaço, onde tem ido; o espaço serve para arrumos; houve um incêndio no espaço; pediu ao Sr. BB, que era quem tomava conta do condomínio, para escrever uma carta à EMP01..., para limpar aquilo, referindo que tais cartas estão na sua posse e que provam que era o Sr. BB quem tomava conta do condomínio; a entrega foi em Setembro de 2006; recebeu uma carta da EMP01... de 20 e tal de agosto e passados uns dias entregaram-lhe aquilo; perguntado se na altura era administrador do condomínio, respondeu que não, dizendo que tinha mostrado uma carta ao seu Ilustre mandatário que comprovava esse facto; não sabe nada dos termos e condições em que a EMP01... utilizava o espaço, presumindo que tenha resultado de um acordo com o construtor, cujo teor desconhece; nunca ninguém colocou em causa o facto de ele utilizar o espaço, nomeadamente nas reuniões de condomínio. A instâncias do seu Ilustre mandatário declarou que antigamente estava lá sempre; agora vai ao espaço em referência nos autos quando precisa; reiterou que nunca ninguém o “chateou” com a ocupação do espaço; ia ao espaço a qualquer hora do dia.

Tendo em consideração o depoimento da testemunha FF, é de afastar, desde logo, qualquer possibilidade de considerar provado o que consta da alínea G) dos factos não provados, ou seja, que “o condomínio jamais esboçou qualquer protesto pelo uso e ocupação dada pelo Autor ao id. espaço”, pois resulta do depoimento da testemunha, que não suscita dúvidas quanto à sua consistência interna (revelou razão de ciência) ou externa (o seu depoimento compagina-se com as características do evento e com as regras de experiência), que esse protesto existiu, ainda que sem foros de contundência.

Destarte e desde já, julga-se improcedente a impugnação quanto à alínea G) dos factos provados.

Quanto ao que consta do ponto 24, importa, mais uma vez, analisar a prova à luz “das regras da experiência e da coerência lógica dum raciocínio pragmático sobre as ocorrências da vida”.

Quer isto significar que resulta da prova produzida que o prédio dos autos, embora tenha 11 fracções - 2 são lojas, 3 são garagens e 6 são habitacionais (ponto 1 dos factos provados) -, a sua gestão é informal e todos os condóminos das fracções habitacionais se conhecem há muitos anos, o que, de acordo com as regras de experiência comum e normalidade, leva a afirmar que a densidade dos protestos pela utilização indevida de um espaço que se situa no interior do prédio, que se considera comum, mas que não dispõe de luz natural, não dispõe de fornecimento próprio de água, electricidade ou rede de esgotos (ponto 8) e que “apenas” tem “utilidade para arrecadar utensílios e material de limpeza do condomínio (ponto 25) (não tendo, assim, fundamento a afirmação do recorrente de que o espaço em nada aproveitava ao condomínio), não só não seja formal (o que nem sequer é obrigatório), como não assuma foros de contundência, nomeadamente mediante o recurso à via judicial, antes assumindo alguma brandura, razão pela qual não há qualquer incompatibilidade entre isso e o facto de o A. usar o espaço desde 2006.

Aliás, e como referiu a testemunha HH, depoimento cuja consistência interna e externa também não suscita qualquer questão, tentou-se que a situação fosse resolvida “às boas”.

Por isso e com base no depoimento das testemunhas MM, FF e HH é de aceitar o que ficou provado no ponto 24, desconsiderando-se, por interessadas, as declarações de parte do A.

Improcede assim a impugnação do ponto 24 dos factos provados.

3.3.2.4. Alínea D) dos factos não provados

Consta desta alínea dos factos não provados:

D. Após deixar de habitar o apartamento, o Autor continuou a usar e usufruir do quadrilátero, como o vinha fazendo, de forma contínua e diária, o que ainda hoje acontece.

O A. pretende que se considere este facto provado invocando para tanto que diversas testemunhas mencionaram que acompanharam o Recorrente à divisão/espaço após o seu divórcio e após este ter deixado de residir no local, uma vez que ele continuava a recorrer ao espaço para guardar e retirar os seus bens, citando o depoimento das testemunhas KK, II, MM, JJ.

Vejamos.

Ficou provado que, desde 1979 e até a altura em que se divorciou, data esta não concretamente apurada, o Autor residiu na fracção ... e recolheu veículo automóvel na fracção ... (ponto 6 dos factos provados).

Ficou ainda provado que, em data não concretamente apurada, mas nunca antes do último quadrimestre de 2006, a EMP01... fez a entrega do espaço em referência nos autos ao Autor (ponto 16); depois da entrega pela EMP01..., o Autor começou a arrecadar objetos no identificado espaço (ponto 18), aí se deslocando regularmente e aí permanecendo pelo tempo necessário a tal tarefa (ponto 19); mesmo após deixar de habitar o apartamento, o Autor continuou a ter lá objetos (ponto 20); e que há mais de 5, 10 e 15 anos que o Autor abre e fecha a porta de acesso ao id. espaço e nele guarda coisas suas, sendo o único que dispõe das chaves de acesso (ponto 21), à vista de toda a gente, incluindo todos os demais condóminos, (ponto 22) e com o ânimo de quem usa e frui coisas próprias com a consciência de serem suas (ponto 23).

Esta factualidade espelha uma actuação contínua do A. sobre o espaço em referência nos autos durante mais de 15 anos, desde 2006, mesmo depois de ter deixado de habitar no prédio.

Neste contexto, a economia da factualidade constante da alínea D) não pode ser essa utilização contínua, mas apenas a utilização diária.

E, face ao teor da alínea D), tal reporta-se a três momentos, o que implica responder a três questões: antes de o A. deixar de habitar a fracção ..., utilizava o espaço em referência nos autos de forma diária; depois de deixar de habitar a fracção ... o A. continuou a utilizar o espaço em causa nos autos de forma diária; ainda hoje o A. utiliza o espaço em causa nos autos de forma diária.

Porém, sendo esta a economia útil da alínea D), a mesma em nada altera os dados de facto relevantes para a decisão da causa e que estão plasmados nos já referidos pontos 20 a 23 dos factos provados.

Ainda assim sempre se dirá.

A testemunha II, primo do A., declarou que foi várias vezes ao espaço e que foi lá durante o dia.

Perguntado quando foi a última vez que foi ao espaço declarou que foi antes

do A. se separar, depois nunca mais lá voltou.

Também foi perguntado à testemunha se depois do divórcio e de ter deixado de morar no prédio, o A. continuou a usar aquela divisão, tendo respondido afirmativamente.

E perguntado se o A. manteve no espaço uma arrecadação, a testemunha declarou julgar que sim, embora tenha tirado de lá muita coisa.

A testemunha EE declarou que, depois do divórcio, o A. continuou a ir ao prédio e concretamente ao espaço em referência nos autos.

A testemunha KK declarou que conhece o A. desde os anos 70 e que foi ao espaço em referência umas 3 ou 4 vezes ao longo dos anos, de longe a longe, e que, depois do divórcio, o A. continuou a usar o espaço em referência nos autos para arrumos; mas depois, mais adiante, respondeu à Mm^a Juiz que as três ou quatro vezes que foi ao espaço e onde só entrou uma vez, já foram depois do divórcio.

A testemunha LL nada declarou quanto a esta questão.

A testemunha MM declarou que o A. fez do espaço em causa nos autos um armazém; continua a usar aquele espaço, embora não resida no prédio; as idas do A. ao espaço eram diárias, porque quando chegava a casa, ao fim do dia de trabalho, via-o lá.

A testemunha FF declarou que o A. utiliza o espaço como arrecadação, onde tem roupa e ferramentas; quando vivia no prédio o A. utilizava o espaço de forma recorrente, não podendo precisar se era diária; nos últimos tempos vai ao espaço de vez em quando; entretanto o condomínio mudou as fechaduras das entradas, mas o A. terá obtido uma nova chave através da ex-mulher.

A testemunha HH nada declarou de relevante quanto a esta questão.

O A. prestou declarações de parte e, a instâncias do seu Ilustre mandatário, declarou que antigamente estava lá sempre; agora vai a espaço em referência nos autos quando precisa.

Perante a prova produzida não é possível afirmar que antes de o A. deixar de habitar a fracção ..., utilizava o espaço em referência nos autos de forma diária; depois de deixar de habitar a fracção ... o A. continuou a utilizar o espaço em causa nos autos de forma diária; ainda hoje o A. utiliza o espaço em

causa nos autos de forma diária.

A única testemunha que referiu uma utilização diária foi MM.

Porém, essa testemunha não situou no tempo essa utilização diária, ou seja, não resulta do seu depoimento que se estivesse a referir ao tempo em que o A. habitava a fracção, ao tempo em que o A. deixou de habitar a fracção ou ao tempo actual.

O A. referiu que antigamente estava lá sempre. Porém, esse antigamente não tem uma referência temporal concretizada e, nomeadamente, não tem como referência, porque isso não resulta do depoimento, o período em que habitava a fracção.

E quanto ao tempo actual, são as próprias declarações de parte do A. a afastar uma utilização diária, pois afirmou agora vai a espaço em referência nos autos quando precisa.

Em face do exposto e ainda que irrelevante, improcede a impugnação da alínea D) dos factos provados.

3.3.2.5. Alínea E) dos factos não provados

Consta da alínea E) dos factos não provados:

E. O Autor por si e ante possuidores, há mais de 20 anos que limpa o espaço, abre e fecha a porta de acesso ao mesmo e nele guarda coisas suas sem oposição de ninguém e de modo permanente e ininterrupto pelo que é pública e continua

O A. pretende se considere esta factualidade como provada invocando para tanto que “foi dado como provado que o Recorrente abria e fechava a porta de acesso ao espaço e que nele guardava os seus pertences. Foi dado como provado que esse uso e fruição teve início em setembro de 2006 [o recorrente certamente por lapso escreveu 2016], detendo exclusivamente as chaves da porta da divisão, por lhe ter isso entregue nessa data, pela EMP01..., sendo que até esta data e desde 1975 vinha sendo usado e fruição pela EMP01..., posse que se transmitiu para o Autor, que é pública e pacífica, exercida à vista de toda a agente, incluindo os restantes condóminos e que mesmo após deixar de ser proprietário da fração ... e como tal deixar de ser condómino, continuou a usar e fruir nos mesmos termos que o vinha fazendo. Por isso, somando a posse da EMP01... à do Autor, resulta num lapso de tempo muito superior a 20 anos.”

Vejamos.

Ficou provado que o espaço em referência nos autos, em forma de quadrilátero, serviu, desde a construção do edifício, para albergar um posto de transformação de eletricidade, pertença da EMP01..., que fornecia eletricidade ao edifício do Réu e a outros edifícios existentes na zona (ponto 14), que, em 2005, ocorreu um incêndio no espaço em referência nos autos, que destruiu os equipamentos elétricos aí existentes (ponto 15), depois disso e em data não concretamente apurada mas nunca antes do último quadrimestre de 2006, a EMP01... fez a entrega desse espaço ao Autor (ponto 16) e que há mais de 5, 10 e 15 anos que o Autor abre e fecha a porta de acesso ao identificado espaço e nele guarda coisas suas, sendo o único que dispõe das chaves de acesso (ponto 21), à vista de toda a gente, incluindo todos os demais condóminos, (ponto 22) e com o ânimo de quem usa e frui coisas próprias com a consciência de serem suas (ponto 23).

Entre 2006, ano em que o espaço foi entregue ao A., e 2021, ano em que a acção foi proposta (a 07/09/2021), decorreram 15 anos.

Assim, e com referência à data da propositura da acção, o A. não pode invocar estar, por si, na posse do espaço, por mais de 15 anos e concretamente por mais de 20 anos, pois isso é contrariado, desde logo, com o por si alegado e provado: que o espaço lhe foi entregue pela EMP01... nunca antes do último quadrimestre de 2006.

Neste contexto, a invocação da posse por mais de 20 anos significa que o A. pretende “juntar” à sua posse, iniciada, como se referiu, nunca antes do último quadrimestre de 2006, a “posse” da EMP01....

Sucede, porém, e desde logo, que não só o recorrente não refere, como não foi produzida qualquer prova das condições e termos em que a EMP01... ocupava o espaço agora em causa (não tem qualquer consistência o depoimento da testemunha LL, que declarou que o espaço era da EMP01..., porque tinha lá a “central eléctrica”; em rigor, o que resulta do seu depoimento, é que o mesmo nada sabia quanto à questão agora em apreço) e, concretamente, que a mesma actuasse relativamente ao citado espaço por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real.

Sabe-se, apenas, que o espaço em referência “serviu”, desde a construção do edifício, para albergar um posto de transformação de eletricidade, pertença da

EMP01....

Também não foi produzida qualquer prova quanto ao “animus” da EMP01... relativamente ao referido espaço.

Aliás, e face ao que já ficou explicado aquando da análise da impugnação do ponto 17, o que se prefigura é que a EMP01... fosse uma mera detentora do espaço, pois, de outra forma, sendo uma verdadeira possuidora e sendo uma empresa que visa o lucro e que se presume saber gerir o seu património, não o teria entregue ao A. de “mão beijada”, como soe dizer-se.

Por outro lado, não foi produzida qualquer prova quanto aos termos e condições em que a EMP01... entregou ao A. o espaço em referência.

Destarte e sem outras considerações, por desnecessárias, não é possível considerar provado que:

- o Autor por si, há mais de 20 anos que limpa o espaço, abre e fecha a porta de acesso ao mesmo e nele guarda coisas suas sem oposição de ninguém e de modo permanente e ininterrupto pelo que é pública e contínua, porque a posse do A. se iniciou apenas no último quadrimestre de 2006 e, por isso, não tem mais de 15 anos considerando a data da propositura da acção;
- e não é possível afirmar que isso já sucedia com a EMP01..., porque não foi produzida qualquer prova das condições e termos em que a mesma ocupava o espaço em causa e, concretamente, que fosse uma efectiva possuidora do mesmo, ou seja, que actuasse relativamente ao citado espaço por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real.

Improcede assim a impugnação da alínea E) dos factos não provados.

4. Direito

Para responder à questão que cabe decidir – saber se é possível a aquisição por usucapião do direito de propriedade do espaço referido no ponto 7 dos factos provados – impõe-se estabelecer o quadro jurídico relevante para a decisão, o que implica uma sucinta análise da posse, da usucapião, da propriedade horizontal e da articulação das duas últimas.

4.1. A posse

A posse é definida no art.º 1251 do CC como sendo o poder que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real (esta definição tem sido objecto de

críticas, como refere José Alberto Vieira, *Direitos Reais*, 3ª edição, pág. 471, o que não cabe aqui analisar).

Existem divergências quanto à natureza jurídica da posse - um direito ou uma situação de facto juridicamente protegida -, e, sobretudo, quanto à concepção de posse assumida pelo legislador, defendendo uns a tese objectivista - apenas é elemento da posse o corpus, não sendo elemento da posse o animus (sem preocupação de ser exaustivo, cfr. Oliveira Ascensão, in *Direitos Reais*, 4ª edição, págs. 42 e segs., Menezes Cordeiro, *Direitos Reais*, 1º, págs. 563 e segs., Carvalho Fernandes, *Lições de Direitos Reais*, 4ª edição, págs. 274 e segs., Luís Menezes Leitão, 2009, pág. 124, José Vieira, *A Posse*, 2018, pág. 431 e segs. e *Direitos Reais*, pág. 538 e segs.) - e outros a tese subjectivista - são elementos da posse o corpus e o animus (também sem preocupação de ser exaustivo, cfr. Pires de Lima e Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, Vol. III, 2ª edição, págs. 3 e 4, Mota Pinto, *Direitos Reais*, pág. 189, Henrique Mesquita, *Direitos Reais*, págs. 69 e segs. e Orlando de Carvalho, *RLJ*, ano 122º, págs. 65 e segs.).

A jurisprudência é unânime no sentido de que o CC adoptou a concepção subjectivista.

A tal não será estranho o AUJ de 14/05/1996, publicado no DR IIS de 24-06-1996, em que estava em causa saber se, face ao exercício de um poder de facto sobre uma coisa, era de presumir que quem exerce tal poder, possui em nome próprio (art.º 1252º n.º 2 do CC), sem necessidade de provar o elemento subjectivo da posse ou, ao invés, se deve considerar que se está perante uma situação de mera detenção, por não ter sido feita prova do animus e que fixou jurisprudência no sentido de que “Podem adquirir por usucapião, se a presunção de posse não for ilidida, os que exercem o poder de facto sobre uma coisa.”

E, para o que releva, escreveu-se:

“Como já acontecia com o Código Civil de 1867, o actual ordenamento jurídico português adopta a concepção subjectiva da posse.

Daí ser esta integrada por dois elementos estruturais: o corpus e o animus possidendi.

Define-se o corpus como o exercício actual ou potencial de um poder de facto sobre a coisa, enquanto o animus possidendi se caracteriza como a intenção de agir como titular do direito correspondente aos actos realizados (...).

O acto de aquisição da posse que releva para a usucapião terá assim de conter

os dois elementos definidores do conceito de posse: o corpus e o animus. Se só o primeiro se preenche, verifica-se uma situação de detenção, insusceptível de conduzir à dominialidade.

Por ser difícil, se não impossível, fazer a prova da posse em nome próprio, que não seja coincidente com a prova do direito aparente, estabelece o n. 2 do artigo 1252, como já o fazia o parágrafo 1 do artigo 481 do Código de 1867, uma presunção de posse em nome próprio por parte daquele que exerce o poder de facto, ou seja, daquele que tem a detenção da coisa (corpus) (..).

E, na linha deste AUJ, escreveu-se no Ac. do STJ de 12/05/2016, processo 9950/11.8TBVNG.P1.S1:

“Segundo a generalidade da doutrina e da jurisprudência, a posse estrutura-se na base de dois elementos [...]

a) – o corpus, consistente numa materialidade empírica consubstanciada no exercício efetivo de poderes materiais sobre a coisa ou na possibilidade física desse exercício;

b) – o animus, traduzido na intenção de exercer sobre ela, como seu titular, o direito real correspondente àquele domínio de facto.

Assim, a doutrina e a jurisprudência, salvo raras exceções, têm vindo a adotar uma conceção subjetiva de posse, na tradição de Savigny, segundo a qual o fenómeno possessório não prescinde do elemento psicológico, designado por animus, consistente na intencionalidade de quem atua no exercício dos poderes de facto sobre a coisa [...].”

Sucede que, por vezes, o corpus possessório assume tal nitidez significativa – como na generalidade da prática reiterada prevista na alínea a) do artigo 1263.º do CC – que dele se poderá presumir com relativa facilidade o animus correspondente ao conteúdo de determinado direito real; noutros, porém, essa materialidade apresentar-se-á tão equívoca de sentido ou tão esbatida que chega a confundir-se com situações de mera detenção, casos em que o animus assumirá papel de relevo na caracterização da posse.

Foi, pois, ante tal dificuldade que o n.º 2 do artigo 1252.º do CC passou a estatuir que:

Em caso de dúvida, presume-se a posse naquele que exerce o poder de facto, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 1257.º

Sobre a interpretação e aplicação deste este normativo, o Acórdão de Uniformização de Jurisprudência (AUJ) do STJ, de 14/05/1996, publicado no Diário da República, II Série, n.º 144, de 24/06/1996, firmou doutrina no sentido de que:

Podem adquirir por usucapião, se a presunção de posse não for ilidida, os que

exercem o poder de facto sobre uma coisa.

Por seu lado, o n.º 2 do artigo 1257.º prescreve o seguinte:

Presume-se que a posse continua em nome de quem a começou.

Encontramo-nos assim perante duas presunções legais iuris tantum confinantes, importando determinar o âmbito de aplicação de uma e de outra.

A esse propósito, Pires de Lima e Antunes Varela [C anotado, III, pág. 8] referem que:

«O n.º 2 estabelece uma presunção de posse em nome próprio por parte daquele que exerce o poder de facto, ou seja, daquele que tem a detenção da coisa (corpus), salvo se não foi o iniciador da posse (referência ao n.º 2 do art. 1257.º).»

Significará isto que, para funcionar a presunção estabelecida no n.º 2 do artigo 1252.º do CC importa que o pretenso possuidor se apresente como iniciador da posse, desligado, portanto de qualquer possuidor antecedente, como nos casos de aquisição originária da posse por prática reiterada ou por inversão do título de posse, previstos, respetivamente, nas alíneas a) e c) do artigo 1263.º do CC. Já nos casos de aquisição derivada da posse, como sucede com a tradição material ou simbólica, efetuada pelo anterior possuidor, prevista na alínea b) do mesmo artigo, prevalecerá a presunção ilídível estabelecida no n.º 2 do art.º 1257.º, segundo a qual se presume que a posse continua no anterior possuidor, competindo assim ao adquirente provar não só a mera materialidade da traditio mas também a intencionalidade subjacente, mormente o negócio em se fundou aquela traditio.

(...) parece não haver dúvida que a sobredita presunção [n.º 2 do art.º 1252º] foi estabelecida em favor do pretenso possuidor, pelo que, não logrando ele provar o animus, recairá então sobre a parte contrária a prova da falta deste, sob pena de funcionar a respetiva presunção, a partir da factualidade demonstrada quanto ao corpus, na linha do AUJ do STJ, de 14/05/1996.”

A jurisprudência vem afirmando, sucessivamente e sem divergência, que a posse tem dois elementos: o corpus e o animus.

Assim e além dos já citados AUJ e Ac. de 12/05/20016 e a título meramente exemplificativo, (todos do STJ e consultáveis in www.dgsi.pt/jstj) veja-se:

- o Ac. de 14/07/2021, proc. 1660/15.3T8STR.E1.S1;
- o Ac. de 08/06/2021, proc. 215/16.0T8VPA.G2-S1;
- o Ac. de 11/03/2021, proc. 303/18.8T8EPS.G1.S1;
- o Ac. de 30/06/2020, proc. 638/15.1T8STC.E1.S1;
- o Ac. de 12/09/2019, proc. 1333/15.7T8LMG.C1.S1;

- o Ac. de 22/01/2019, proc. 19/14.4T8VVD.G1.S1;
- o Ac. de 13/09/2011, proc. nº 1027/06.4TBSTR.E1.S1;
- o Ac. de 21/10/2010, proc. 120/2000.S1;
- o Ac. de 17/04/2007, proc. 07A480;
- o Ac. de 11/05/2006 proc. 06B404;
- o Ac. de 06/07/2005, proc. 04B1862;
- o Ac. de 07/06/2005, proc. 05A1607;
- o Ac. de 01/06/2004, proc. 04A1670;
- o Ac. de 31/03/2004, proc. 04B362;
- o Ac. de 28/05/2002, proc. 01B1466;
- o Ac. de 07/02/2003, proc. 01B1888.

A presunção resultante do n.º 2 do art.º 1252º do CC pode ser ilidida através da prova de uma situação enquadrável juridicamente como mera detenção, sendo certo que, iniciada uma mera detenção, a mesma presume-se que continua como tal, a menos que se provem os factos consubstanciadores da inversão do título, como causa de aquisição da posse (cfr. art.ºs 1290º e 1263º al. d), ambos do CC).

Sobre um objecto podem exercer-se actos de gozo material ou real e actos de gozo ideal ou jurídico.

Os primeiros compreendem todas as formas de utilização directa do objecto possuído – o uti, frui, consumere; os segundos compreendem todas as formas indirectas de utilização – o arrendamento, o comodato, o aluguer, a alienação.

Uma “relação” possessória é uma “relação” material; mas para a constituir não é indiferente a natureza da materialidade do acto. Esta, para constituir um acto de investidura, é condicionada por vários elementos, entre os quais, a natureza do bem: móvel ou imóvel.

No caso dos imóveis e de um modo geral, pode dizer-se que importa atender à energia do acto de apreensão e à natureza do direito que se pretende exercer.

É necessário aferir se o acto ou série de actos têm, segundo o consenso público, a energia suficiente para significar que entre uma coisa e determinado indivíduo, se estabeleceu uma “relação” permanente, duradoura.

Na verdade, sendo a “relação” possessória permanente, duradoura, ela só pode resultar de um facto ou de um conjunto de factos que, segundo o modo normal de conceber as coisas, signifiquem que, aquele que os praticou,

pretende exercer sobre a coisa um poder permanente.

Mas o carácter permanente e duradouro da posse não exige a prática repetida de actos de uso e de gozo; exige a prática de um acto ou de uma série de actos que, no consenso público, sejam considerados como meio de criar uma “relação” duradoura.

A posse tem por objecto coisa corpórea, individual, certa e determinada.

Neste ponto importa considerar que a definição de coisa corpórea não é sempre de índole material; pode também ser jurídica, como sucede com as fracções autónomas na propriedade horizontal.

Coloca-se a questão de saber se uma parte de uma coisa, móvel ou imóvel, pode ser objecto de posse.

A lei portuguesa não dá resposta directa a esta questão.

Na doutrina, José Alberto Vieira in Posse, Almedina, pág. 503 distingue as coisas móveis e imóveis.

Quanto às primeiras refere a possibilidade de posse sobre um componente das mesmas, se e quando separado daquela (por exemplo, o volante de um automóvel).

Quanto aos imóveis refere que em “alguns casos surge a possibilidade de uma parte do imóvel poder ser possuída, porquanto ela pode constituir por si uma coisa autónoma segundo o Direito, sem que o imóvel fique descaracterizado ou afectado como coisa.”

O mesmo autor, in Direitos Reais, 3ª edição, pág. 508, refere que, “contando que uma parte de coisa corpórea possa ter existência autónoma como coisa segundo o Direito e esteja determinada, pode haver posse sobre ela, ainda que permaneça indivisa.”

E na mesma ob., pág. 141 refere que “não podendo a parte de coisa constituir uma coisa autónoma, quer dizer, com individualidade própria, está prejudicada a possibilidade de constituição de qualquer direito real sobre ela. “

O art.º 1258º do CC distingue várias espécies de posse afirmando que a posse

pode ser titulada ou não titulada, de boa ou de má-fé, pacífica ou violenta, pública ou oculta.

Diz-se titulada a posse fundada em qualquer modo legítimo de adquirir, independentemente quer do direito do transmitente, quer da validade substancial do negócio jurídico; o título não se presume, devendo a sua existência ser provada por aquele que a invoca – art.º 1259º, 1 do CC.

A expressão “justo título” significa um facto jurídico em abstrato idóneo para a aquisição do direito real de gozo a que a posse se reporta; um título aquisitivo do direito segundo o direito civil - a compra e venda, a doação, a permuta, etc.; ou seja, um título com eficácia real, um título susceptível de transmitir ou constituir o direito real a que a posse se refere (propriedade, usufruto, superfície, direito de habitação).

A posse é titulada quando na sua base está um facto com idoneidade aquisitiva do direito, por exemplo, de propriedade.

Ainda que o facto aquisitivo - por ex. compra e venda - do direito de propriedade seja inválido, por qualquer razão de ordem substancial (erro, coação, simulação, etc), o mesmo titula uma posse nos termos do direito de propriedade, por ser um modo de legítimo de adquirir o direito – art.º 879º, alínea a) e 1316º, ambos do CC.

Note-se que a norma apenas abrange a invalidade substancial; não a invalidade formal. Neste caso a posse não é titulada.

O facto de a posse ser titulada ou não titulada projecta-se no regime da posse.

Assim, a posse titulada presume-se de boa-fé e a não titulada de má-fé – art.º 1260º, 2 do CC.

No entanto, a presunção é ilidível e, assim, pode provar-se que a posse titulada é de má-fé e que a posse não titulada é de boa-fé.

Por outro lado, sendo titulada, a posse presume-se existente desde a data do título – art.º 1254º, n.º 2, 2ª parte.

Não sendo titulada, há-de provar-se o seu início, pois a posse actual não faz presumir a posse anterior – 1254º, n.º 2, 1ª parte

E, havendo conflito de posses, dispõe o art.º 1278º, n.º 3 que é melhor posse a

que for titulada.

Finalmente, o facto de a posse ser titulada ou não titulada releva para efeitos de usucapião, pois, tratando-se de imóvel (é o que releva para os autos), havendo justo título e registo, a usucapião tem lugar:

- a) quando a posse, sendo de boa-fé, tiver durado por dez anos, contados desde a data do registo;
- b) quando a posse, ainda que de má-fé, houver durado quinze anos, contados da mesma data – art.º 1294º do CC.

Não havendo registo do título (ou não havendo sequer título, como sucede com o apossamento) nem registo da mera posse, a usucapião só pode dar-se no termo de 15 anos, se a posse for de boa-fé e de 20 anos, se for de má-fé – art.º 1296º do CC.

A posse diz-se de boa-fé, quando o possuidor ignorava, ao adquiri-la, que lesava o direito de outrem – art.º 1260º, n.º 1 do CC.

Pires de Lima e Antunes Varela, in CC Anotado, III, anotação ao art.º 1260º do CC, entendem que a boa-fé é em sentido psicológico e não de índole ética ou moral, embora não esteja divorciado dum fundamento de carácter ético. Possui de boa-fé quem ignora que está a lesar os direitos de outrem, sem que a lei entre em indagações sobre a desculpabilidade ou censurabilidade da sua ignorância.

E, mais adiante (pág. 21), referem:

“A ignorância de que se lesa o direito de outrem (a ausência de má-fé) resulta, na generalidade dos casos, da convicção (positiva) de que se está a exercer um direito próprio, adquirido por título válido, por se desconhecerem, precisamente, os vícios da aquisição. Mas a lei não exige que assim seja sempre. O possuidor pode saber que o direito não é seu e estar convencido, apesar disso, de que, exercendo-o não prejudica o verdadeiro titular. Ou pode mesmo estar convencido de que não existe nenhum direito de terceiro, que seja lesado com a sua posse.”

Reitere-se que, se o possuidor não tiver justo título, não está impedido de invocar e fazer prova da sua boa-fé, no momento da aquisição da posse. Se o não fizer, a posse é de má-fé.

Não importa, para a existência da boa-fé, que a ignorância do possuidor

resulte de um erro de direito. O facto de a ignorância da lei não isentar do seu cumprimento, não impede que ela releve quanto a certos efeitos em que a lei atende à situação psicológica ou ético-social das pessoas – ao conhecimento ou falta de conhecimento que estas tenham de certos elementos. A distinção a estabelecer não é entre o erro de facto e o erro de direito, mas entre o erro invocado para a pessoa se subtrair ao império da lei e o erro invocado para se socorrer das consequências que a lei atribui ao estado de erro – Pires de Lima e Antunes Varela, in CC Anotado, anotação ao art.º 1260º.

E em anotação ao art.º 6º do CC referem que a disposição em causa não afasta a relevância do erro de direito como constitutivo do estado de boa-fé, como estado psicológico, ao qual podem ser atribuídos vários efeitos.

A boa-fé é exigida no momento da aquisição.

A posse pacífica é a que foi adquirida sem violência – art.º 1261º n.º 1 do CC.

Considera-se violenta a posse quando, para obtê-la, o possuidor usou de coacção física, ou de coacção moral nos termos do artigo 255.º - art.º 1261, n.º 2 do CC.

Também aqui o momento relevante para a verificação desta espécie de posse, é o da aquisição.

A aquisição da posse com violência também se projecta no regime da posse.

Assim, e desde logo, a posse adquirida por violência é sempre considerada de má-fé, mesmo que seja titulada – art.º 1260º, 3 do CC.

Releva também para o momento a partir do qual se conta a nova posse, dispondo o n.º 2 do art.º 1267º que a nova posse, sendo adquirida por violência, só se conta a partir da cessação desta.

Finalmente, se a posse tiver sido constituída com violência, os prazos de usucapião só começam a contar-se desde que cesse a violência – art.º 1297º do CC.

A posse pública é a que se exerce de modo a poder ser conhecida pelos interessados – art.º 1262º do CC.

Nesta situação releva o modo como a posse é exercida.

A este respeito referem Pires de Lima e Antunes Varela, in ob. cit., anotação ao art.º 1262º, que “é difícil dar um conceito de publicidade, porque as circunstâncias mudam de caso para caso (cfr. Manuel Rodrigues, ob. cit. n.º 38, II). É claro, por exemplo, que quem possui um livro não precisa de transformar a sua biblioteca numa biblioteca pública, para que se dê publicidade à sua posse. Basta que possua o livro, como o possuiria um proprietário: sem o ocultar, em princípio, de quem pretenda vê-lo. A posse oculta ou clandestina pressupõe um comportamento tendente a esconder o objecto sobre que incide ou os actos em que se traduz. Mas não basta a intenção ou o propósito de ocultar; é ainda necessário que os actos possessórios sejam praticados em termos que não possibilitem o seu conhecimento pelos interessados.”

Não é necessário o conhecimento efectivo do exercício da posse por aqueles a quem possa interessar, bastando a possibilidade de dela se aperceberem aqueles a quem a posse vá afectar – Carvalho Fernandes, Lições de Direitos Reais, pág. 250.

No mesmo sentido José Alberto Vieira, in Direitos Reais, 3ª edição, pág. 525, afirmando que “a posse é pública quando pode ser conhecida dos interessados” cognoscibilidade essa que “resulta de uma possibilidade efectiva de conhecimento a partir de um comportamento normalmente diligente em relação à coisa. Quer dizer: parte-se daquilo que se entende ser a actuação de um possuidor medianamente diligente em relação à sua coisa e verifica-se se o possuidor em questão, agindo dessa forma, conheceria ou não a nova posse de outrem.”

Trata-se, pois, de um critério a ser valorado em termos objectivos e não subjectivos. Se o exercício for tal que uma pessoa de normal diligência dele se teria apercebido, a posse é pública.

Se a posse tiver sido tomada ocultamente, a nova posse só se conta desde que é conhecida do esbulhado – art.º 1267º, 2 do CC, 1ª parte.

Por outro lado, sendo a posse oculta os prazos de usucapião só começam a contar-se desde que a posse se torne pública – art.º 1297º do CC.

No que diz respeito à aquisição da posse, e no que releva, um dos modos é a

prática reiterada, com publicidade, dos actos materiais correspondentes ao exercício do direito – art.º 1263º, alínea a) do CC.

A “prática reiterada” significativa da aquisição da posse não é, necessariamente, uma repetição da actuação material, mas a prática de um acto ou de uma série de actos que, no consenso público e em função da natureza do bem – móvel ou imóvel -, sejam considerados como meio de criar uma “relação” duradoura, importando, portanto, atender à energia do acto de apreensão e à natureza do direito que se pretende exercer.

Como refere José Alberto Vieira, in *Direitos Reais*, 3ª edição, pág. 530, um “controlo material que seja episódico, efémero, transitório, não é suficiente para o apossamento. Este requer que o possuidor esteja em condições de actuar duradouramente sobre a coisa, ou seja, de a conservar debaixo do seu poder.”

Outro modo de aquisição da posse é a tradição material ou simbólica da coisa, efectuada pelo anterior possuidor – art.º 1263º, alínea b).

Traduz-se na entrega, material ou simbólica, da coisa, pelo anterior possuidor, ao novo possuidor, ainda que, em rigor, a tradição deva ser definida como a colocação da coisa, por parte do anterior possuidor, à disposição do novo possuidor.

Exige-se, para a verificação deste modo de aquisição da posse, que quem entrega a coisa seja possuidor.

Se alguém entrega uma coisa a outrem, sem que se prove que era possuidor, não se pode falar em tradição da coisa.

Aquele a quem é transmitida a posse nos termos referidos pode, face ao disposto no n.º 1 do art.º 1256º do CC, juntar à sua a posse do antecessor (é o que se denomina de acessão na posse), muito embora, como dispõe o n.º 2, se a posse do antecessor for de natureza diferente da posse do sucessor, a acessão só se dará dentro dos limites daquela que tem menor âmbito.

Será de menor âmbito a posse relativa a um direito real menor e a espécies de posse a que a lei atribuiu uma eficácia inferior: não titulada, de má-fé, oculta, tomada com violência.

Precise-se que a acessão de posses só opera entre posses (José Alberto Vieira,

in Direitos Reais, 3ª edição, pág. 389) e, portanto, para o actual possuidor poder juntar à sua posse, a posse do antecessor, beneficiando da acessão na posse, terá de alegar e provar actos de posse pelos antecessores.

4.2. A usucapião

Consigna o art.º 1287º do CC que a posse do direito de propriedade ou de outros direitos reais de gozo, mantida por certo lapso de tempo, faculta ao possuidor, salvo disposição em contrário, a aquisição do direito a cujo exercício corresponde a sua actuação: é o que se chama usucapião.

A usucapião é um modo de aquisição originária de direitos reais (no que respeita ao direito de propriedade, vide o art.º 1316º do CC), pela transformação em jurídica duma situação de facto, de uma mera aparência, em benefício daquele que exerce a gestão económica da coisa.

Baseia-se na posse, numa posse em nome próprio, numa intenção de domínio, e uma intenção que não deixe dúvidas sobre a sua autenticidade (Orlando de Carvalho, Introdução à Posse, Revista de Legislação e Jurisprudência, 122, p. 67).

Requisitos da usucapião são a posse / mantida por certo lapso de tempo determinado na lei.

As espécies de posse – titulada ou não titulada, de boa ou de má-fé, pacífica ou violenta, pública ou oculta – não são requisitos da usucapião, mas interferem na possibilidade de verificação da mesma ou, como também é usual referir-se, determinam se a posse é “boa” para a usucapião.

Estes aspectos já foram referidos supra.

Resta verificar que a duração da posse que em concreto seja necessária para a usucapião (o que resultará das características que a posse assumir) há-de estar verificada no momento da propositura da acção.

Neste sentido:

- o Ac. do STJ de 15/05/2008, processo 07B1524, consultável in www.dgsi.pt/jstj, julgou que o prazo necessário para a aquisição por usucapião havia de estar decorrido na data em que a acção foi proposta, tendo em consideração que é na petição inicial que são alegados os requisitos daquela e que, muito embora o prazo se tenha completado no decurso da acção, a A. não cumpriu o

ónus de alegar (mediante articulado superveniente, dizemos nós) que os factos demonstrativos dos requisitos daquela continuaram a ocorrer na pendência da acção.

- o Ac. da RE de 09/10/2014, proc. 884/12.0TBSTB.E1, consultável in www.dgsi.pt/jtre, onde se afirma que “quem pede o reconhecimento de um direito é porque ele já existe, o autor há-de ser já o seu titular quando faz tal pedido. Se tal direito, para ficar constituído, apenas necessita do decurso do tempo, então este tempo tem de estar decorrido à data da propositura da acção.”

- o Ac. da RL de 09/09/2021, processo 631/17.0T8OER.L1-2, consultável in www.dgsi.pt/jtrl.

- e o Ac. do STJ de 26/10/2022, processo 270/10.6TYLSB-J.L1.S1, consultável in www.dgsi.pt/jtre, admitindo, no entanto, a possibilidade de o prazo se completar em momento anterior à data do encerramento da discussão em 1ª instância, situação em que era ónus da autora, sob pena de preclusão, alegar os respetivos factos mediante a dedução de articulado superveniente.

Já no sentido de que tem de estar verificado à data da citação do Réu, o Ac. da RL de 22/10/2022, processo 6885/16.1T8LRS.L1-6, consultável in www.dgsi.pt/jtre, constando do respectivo sumário:

III - É à data da citação que tem de estar verificado o tempo necessário para a alegada aquisição do direito de propriedade por usucapião pelos réus, como decorre do disposto nos art. 572º al c) e 573º do CPC, conjugados com os art. 342º nº 2 e. 1311º do CC.

Uma vez que é na petição inicial que o A. deve alegar os factos constitutivos do direito que invoca e pretende ver reconhecido (art.º 552º, n.º 1, alínea d) do CPC) e que são tais factos que são sujeitos a contraditório e a instrução quando haja impugnação, entende-se que a duração da posse que em concreto seja necessária para a usucapião (o que resultará das características que a posse assumir) há-de estar verificada no momento da propositura da acção.

4.3. Propriedade horizontal

Dispõe o art.º 1414º do CC:

As fracções de que um edifício se compõe, em condições de constituírem unidades independentes, podem pertencer a proprietários diversos em regime de propriedade horizontal.

E dispõe o art.º 1415º que “[s]ó podem ser objecto de propriedade horizontal as fracções autónomas que, além de constituírem unidades independentes,

sejam distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública.”

Assim, só será possível a constituição de um edifício em propriedade horizontal desde que as fracções autónomas constituam:

- unidades independentes;
- distintas e isoladas entre si;
- com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública.

Relativamente ao primeiro requisito e como referem Pires de Lima e Antunes Varela in CC Anotado Volume III, pág. 399 “[a] questão de saber se cada uma das fracções constitui uma unidade independente depende, em larga medida, do fim a que ela se adstrita.

Os apartamentos destinados à instalação de escritórios para empresas ou para o exercício de profissões liberais, ou à instalação de instituições culturais, recreativas, profissionais ou económicas não necessitam, sob esse aspecto, de obedecer aos mesmos requisitos das fracções autónomas destinadas a habitação.”

E também Henrique Sousa Antunes in Direitos Reais, 2017, pág. 369 refere que “a independência supõe a aptidão específica para a satisfação de certos interesses sociais.”

Mas as fracções autónomas não são o único elemento da propriedade horizontal, pois a mesma contempla ainda partes comuns, referidas no art.º 1421º.

Concretamente dispõe o artigo 1421.º, cuja epígrafe é “Partes comuns do prédio”:

1. São comuns as seguintes partes do edifício:

- a) O solo, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio;
- b) O telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fracção;
- c) As entradas, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais condóminos;
- d) As instalações gerais de água, electricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes.

2. Presumem-se ainda comuns:

- a) Os pátios e jardins anexos ao edifício;
- b) Os ascensores;
- c) As dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro;
- d) As garagens e outros lugares de estacionamento;
- e) Em geral, as coisas que não sejam afectadas ao uso exclusivo de um dos condóminos.

3. O título constitutivo pode afectar ao uso exclusivo de um condómino certas zonas das partes comuns.

O n.º 1 prevê as partes imperativamente comuns, ou seja, cuja natureza comum não pode ser afastada no título constitutivo (José Alberto Vieira, *Direitos Reais*, 3ª edição, pág. 686); e se o título constitutivo considerar que alguma dessas partes imperativamente comum integra uma fracção, o mesmo é nulo por violação de norma injuntiva (art.º 280º, n.º 1 e 294º) (José Alberto Vieira, *ob. cit.* pág. 688).

O n.º 2 prevê as partes presuntivamente comuns, ou seja, aquelas que assim serão consideradas no silêncio do título constitutivo, como não integrando nenhuma fracção ou não constituindo uma fracção autónoma (uma garagem, por ex.).

É particularmente relevante a alínea e) do n.º 2, pois, com base na mesma, considera-se que, além de todas as partes comuns do edifício constituído no regime de propriedade horizontal especificadas nos n.ºs 1 e 2, serão também partes comuns todas as restantes partes do edifício constituído no regime de propriedade horizontal que não sejam afectadas ao uso exclusivo de um dos condóminos.

Tendo em consideração as duas realidades, o n.º 1 do art.º 1420º dispõe que “[c]ada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício”, dispondo ainda o n.º 2 que “[o] conjunto dos dois direitos é incindível; nenhum deles pode ser alienado separadamente, nem é lícito renunciar à parte comum como meio de o condómino se desonerar das despesas necessárias à sua conservação ou fruição.”

Trata-se de uma figura jurídica nova, de um direito real novo que, embora moldado sobre os direitos reais à custa dos quais se formou, é mais do que a sua justaposição, reunindo uma teia de relações num complexo incindível de propriedade singular que recai sobre uma parte determinada de um prédio

urbano e de compropriedade sobre outras partes dele, essenciais tanto à sua estrutura como à sua utilização funcional, quer dizer, ao exercício do domínio pleno sobre ele (Oliveira Ascensão, *A Tipicidade dos Direitos Reais*, 1965, 195, Carvalho Fernandes, *Lições de Direitos Reais*, 2009, 335, Manuel H. Mesquita, *A Propriedade Horizontal, Separata da RDES*, 53; o Ac. do STJ de 20-10-11, proc. 369/2002, consultável in www.dgsi.pt/jstj).

Ou, como referem Pires de Lima e Antunes Varela in *Código Civil Anotado*, vol. III, pp. 397, “[o] que verdadeiramente caracteriza a propriedade horizontal é, pois, a fruição de um edifício por parcelas ou fracções independentes, mediante a utilização de partes ou elementos afectados ao serviço do todo. Trata-se, em suma, da coexistência, num mesmo edifício, de propriedades distintas, perfeitamente individualizadas, ao lado da compropriedade de certos elementos, forçadamente comuns”.

Quanto à sua constituição, decorre do disposto no art.º 1417º, n.º 1 que “[a] propriedade horizontal pode ser constituída por negócio jurídico, usucapião, decisão administrativa ou decisão judicial, proferida em acção de divisão de coisa comum ou em processo de inventário.”

Especificamente quanto à constituição por decisão judicial, dispõe o n.º 2 do mesmo preceito que “pode ter lugar a requerimento de qualquer consorte, desde que no caso se verifiquem os requisitos exigidos pelo artigo 1415.º.”

Quanto ao conteúdo do título constitutivo, o artigo 1418.º, n.º 1 dispõe que no título constitutivo serão especificadas as partes do edifício correspondentes às várias fracções, por forma que estas fiquem devidamente individualizadas, e será fixado o valor relativo de cada fracção, expresso em percentagem ou permilagem, do valor total do prédio.

Conforme escreve Henrique Mesquita in “*A propriedade horizontal*”, pág. 94, “o título constitutivo é um acto modelador do estatuto da propriedade horizontal e as suas determinações têm natureza real e, portanto, eficácia erga omnes. Trata-se de um dos poucos casos em que a autonomia da vontade pode intervir na fixação do conteúdo dos direitos reais, o qual, nesta medida, deixa de ser um conteúdo típico. Estas regras embora resultantes de uma declaração negocial, adquirem força normativa ou reguladora vinculando, desde que registadas, os futuros adquirentes das fracções, independentemente do seu assentimento”.

Em sentido semelhante, Pires de Lima e Antunes. Varela in CC Anotado, Vol. III, p. 412 referem que “(...) prevalece sempre o que resultar do título constitutivo, dada a natureza real do estatuto que nele se contém. A situação jurídica do imóvel, como objecto de um direito real, é definida pelo título de que este direito emerge, e não por qualquer negócio com eficácia meramente obrigacional nem, muito menos, pelo projecto de construção do edifício, ainda que aprovado pela administração pública.”

De referir que, nos termos do n.º 3 do art.º 1418º, a falta da especificação exigida pelo n.º 1 e a não coincidência entre o fim referido na alínea a) do n.º 2 e o que foi fixado no projecto aprovado pela entidade pública competente determinam a nulidade do título constitutivo.

O título constitutivo da propriedade horizontal pode ser modificado por escritura pública ou por documento particular autenticado, mediante acordo de todos os condóminos (unanimidade) – art.º 1419.º n.º 1 do CC.

A regra da unanimidade radica na necessidade de salvaguarda da solidariedade exigida a todos os que integram a micro comunidade interdependente, resultante da habitação plúrima num mesmo edifício ou conjunto de edifícios.

A regra da unanimidade tem, desde logo, duas ressalvas.

A primeira é a que consta do n.º 1 do art.º 1422º A – não carece de autorização dos restantes condóminos a junção, numa só, de duas ou mais fracções do mesmo edifício, desde que estas sejam contíguas.

A segunda consta do n.º 3 do art.º 1422º- A: a divisão de fracções em novas fracções autónomas é possível se for autorizada pelo título constitutivo ou pela assembleia de condóminos, autorização esta aprovada sem qualquer oposição e de acordo com a maioria estabelecida no art.º 1432º, n.º 5 do CC.

A Lei n.º 8/2022, de 10 de janeiro introduziu no art.º 1419º do CC, um n.º 2, o qual dispõe que a falta de acordo para alteração do título constitutivo quanto a partes comuns pode ser suprida judicialmente, sempre que os votos representativos dos condóminos que nela não consintam sejam inferiores a 1/10 do capital investido e a alteração não modifique as condições de uso, o valor relativo ou o fim a que as suas fracções se destinam.

Esta norma abriu uma brecha no requisito da unanimidade para a modificação do título constitutivo, unicamente quando estejam em causa partes comuns, ao

permitir ultrapassar um eventual bloqueio a essa modificação, causado por votos representativos dos condóminos que nela não consintam inferiores a 1/10 do capital investido.

De notar que, nos termos do n.º 8 do art.º 1432º do CC, as deliberações que careçam de ser aprovadas por unanimidade dos votos podem ser aprovadas por unanimidade dos condóminos presentes desde que estes representem, pelo menos, dois terços do capital investido, sob condição de aprovação da deliberação pelos condóminos ausentes, nos termos dos números seguintes, ou seja, as deliberações têm de ser comunicadas a todos os condóminos ausentes, no prazo de 30 dias, por carta registada com aviso de receção ou por correio eletrónico aplicando-se, neste caso, o disposto nos n.ºs 2 e 3 (n.º 9 do art.º 1439º); os condóminos têm 90 dias após a receção da carta referida no número anterior para comunicar, por escrito, à assembleia de condóminos o seu assentimento ou a sua discordância (n.º 10 do art.º 1432º do CC) e o silêncio dos condóminos é considerado como aprovação da deliberação comunicada nos termos do n.º 9 (n.º 11 do art.º 1432º do CC).

Por outro lado, a decisão judicial supre a falta de unanimidade da deliberação, mas não modifica, ela própria, o título. A fonte da modificação é (continua a ser) a deliberação dos condóminos e a sua formalização há-de operar por um dos instrumentos referidos no n.º 1 do art.º 1419º do CC: escritura pública ou documento particular autenticado.

Uma limitação é que a modificação não pode alterar as condições de uso, o valor relativo ou o fim a que as fracções dos condóminos discordantes se destinam.

Figuremos duas situações: a integração de uma parte comum numa fracção autónoma ou a criação, a partir de uma parte comum, de uma fracção autónoma.

Qualquer uma destas situações implica, necessariamente, uma alteração do valor relativo das restantes fracções.

No primeiro caso, a fracção que absorve uma parte comum tem, necessariamente, de ver aumentado o seu valor relativamente ao todo, pois passa a ter mais área, pelo que, para acomodar esse aumento de valor na permutagem, tem de haver uma diminuição do valor relativo de todas as restantes fracções.

No segundo caso, a criação de uma nova fracção autónoma, a partir de uma parte comum, impõe que lhe seja atribuído um valor relativo, como dispõe o art.º 1418º, n.º 1, pelo que, para acomodar o valor relativo dessa nova fracção na permilagem, tem de haver uma diminuição do valor relativo de todas as restantes fracções.

Do regime jurídico da propriedade horizontal e do facto de os condóminos serem proprietários das suas fracções e comproprietários das partes comuns decorre, naturalmente, que o direito de definir, criar e adquirir novos espaços dentro do prédio pertence, desde a data da constituição da propriedade horizontal, única e exclusivamente aos condóminos.

Mas além dos requisitos civis, a modificação do título constitutivo também obedece a requisitos administrativos, que são a expressão de razões de interesse público, designadamente decorrentes dos direitos de edificação e do ambiente.

Disso é expressão, desde logo, o art.º 60º, n.º 1 do C Not, o qual dispõe que os instrumentos de modificação do título constitutivo da propriedade horizontal que importem alteração da composição ou do destino das respectivas fracções só podem ser lavrados se for junto documento camarário comprovativo de que a alteração está de acordo com os correspondentes requisitos legais.

A norma apenas tem em vista alterações das fracções autónomas já existentes, nomeadamente a alteração da composição de uma fracção autónoma, por exemplo, através da absorção de uma parte comum do edifício, não prevendo expressamente a situação em que o que se tem em vista é a criação de uma fracção autónoma a partir de uma parte comum do edifício.

A criação de fracções autónomas, em princípio e em termos de normalidade, ocorre com a constituição da propriedade horizontal.

Quanto a esta dispõe o art.º 59º n.º 1 do Código de Notariado que “[o]s instrumentos de constituição da propriedade horizontal só podem ser lavrados se for junto documento, passado pela câmara municipal, comprovativo de que as fracções autónomas satisfazem os requisitos legais”, ainda que o n.º 2 disponha que “[t]ratando-se de prédio construído para transmissão em fracções autónomas, o documento a que se refere o número anterior pode ser substituído pela exibição do respectivo projecto de construção e, sendo caso

disso, dos posteriores projectos de alteração aprovados pela câmara municipal.”

4.4. Da articulação entre usucapião e propriedade horizontal

Como vimos, num edifício constituído em propriedade horizontal apenas existem duas realidades: as partes comuns, de que todos os condóminos são comproprietários; as fracções autónomas, que podem pertencer a proprietários diversos.

Precise-se que as fracções autónomas podem ser constituídas por diversos espaços do edifício, os quais, normalmente, não são adjacentes nem contíguos, situando-se, inclusive, em pisos diferentes, mas que constituem uma unidade jurídica: o espaço destinado a habitação, o espaço destinado a garagem, o espaço destinado a arrecadação.

Coloca-se aqui a questão de saber se é possível a aquisição de “uma parte” de um edifício constituído em regime de propriedade horizontal.

Na jurisprudência têm sido tratadas situações diversas.

Na jurisprudência do STJ (todos consultáveis in www.dgsi.pt/jstj pelo número de processo indicado): encontramos (a recensão não será certamente exaustiva):

- Ac. de 16/01/03, processo 03A1835: estava em causa um lugar de estacionamento; a sociedade construtora do edifício vendeu aos AA. a fracção ... e nela integrado o referido lugar de estacionamento; os AA. registaram a aquisição; a mesma sociedade vendeu, depois, aos RR. a fracção “E” e nela integrado o mesmo espaço de estacionamento; os RR. não registaram a aquisição; os AA. pediram a restituição do referido lugar de estacionamento; os RR. deduziram reconvenção pedindo fosse declarado que o lugar de estacionamento em causa correspondia à fracção “E”; a 1ª instância julgou a acção improcedente e a reconvenção procedente, o que foi mantido pela Relação; o STJ reverteu a decisão das instâncias, julgando a acção procedente e a reconvenção improcedente, tendo considerado que havia uma venda de coisa alheia e, além disso, verificando que o referido lugar de estacionamento constava no título constitutivo da propriedade horizontal publicitado no registo como fazendo parte da fracção ..., entendeu que a decisão das instâncias traduzia-se numa modificação do referido título por sentença judicial, o que não é legalmente possível atento o disposto no art.º 1419º; tal modificação exige que haja acordo de todos os condóminos e escritura pública.

- Ac. de 19/10/2006, proc. 05B2272: acção intentada pelo condomínio em que pedia: i) a declaração de que a fracção autónoma designada pela letra ... é parte comum do prédio, adquirida pelos respectivos condóminos ao abrigo das regras da prescrição aquisitiva de direitos; ii) a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, por forma a que a aludida fracção ... fique a constar do mesmo como parte comum do prédio, procedendo-se à sua eliminação como fracção autónoma e rectificando-se as permilagens em conformidade; iii) a alteração da situação registral da fracção designada pela letra ..., eliminando-a como fracção autónoma e passando a mesma a constar como parte comum do prédio, com todas as legais consequências, designadamente com a consequente inutilização da descrição predial correspondente e inevitável cancelamento da descrição de propriedade a favor da ré; a 1ª instância julgou a acção improcedente, decisão que foi mantida pela Relação; o STJ julgou parcialmente procedente a acção declarando que o condomínio adquiriu por usucapião a propriedade da fracção designada pela letra ... e improcedente na transmutação daquilo que é, no título constitutivo, uma fracção autónoma em parte comum do edifício, tendo ponderado que tal implicava uma modificação do título constitutivo da propriedade horizontal e esse - art.1419º, nº1 do CCivil - só pode ser modificado por escritura pública, havendo acordo de todos os condóminos.

- Ac. de 13/12/07, processo 07A3023: os AA. pediram fosse declarado que são donos e legítimos proprietários da fracção autónoma ... e tudo o que a compõe, concretamente a garagem e a arrecadação sitas na cave, invocando a usucapião e a doação; os RR. contestaram dizendo que a garagem e arrecadação integram a cave que constitui a fracção ... que pertence aos RR. em exclusivo; a 1ª instância julgou o pedido procedente; a Relação reverteu tal decisão, julgando aquele pedido improcedente; o STJ considerou, em essência, que na propriedade horizontal, o direito de propriedade exclusiva só se pode exercer sobre fracções autónomas, perfeitamente individualizadas no título constitutivo e não sobre partes delas (arts. 1414.º, 1415.º, 1418.º e 1420.º do CC.), pelo que estando a garagem e arrecadação inserida fisicamente no espaço que é pertença dos RR. (fracção ...), não pode ela operar enquanto a situação de indivisibilidade se mantiver, o que só poderia vir a acontecer se, entretanto, se tivesse tornado possível a alteração do título constitutivo da propriedade horizontal.

- Ac. de 20/10/2011, proc. 369/2002.E1.S1: o condomínio intentou acção alegando que duas arrecadações, sitas no terraço do prédio, constituído em

propriedade horizontal, cujo uso se encontra adstrito em exclusivo às fracções ... a ..., de acordo com o teor do concernente título constitutivo, têm sido ocupadas de forma abusiva pelos RR. (a do lado direito pela Ré e a do lado esquerdo pelo Réu) e pediu a sua condenação a desocupá-las e entregá-las para que possam ser usadas por todos os proprietários das fracções que a tal têm direito; os RR. contestaram invocando a aquisição das referidas arrecadações por usucapião ou, se assim não se entender, por acessão industrial imobiliária e pediram em reconvenção que fosse declarado serem seu donos e legítimos possuidores; a 1ª instância julgou a acção procedente e a reconvenção improcedente; a Relação manteve a decisão; o STJ negou a revista considerando que as arrecadações não são fracções e são destinadas, no título constitutivo da propriedade horizontal, a uso comum se bem que, em exclusivo, das fracções ... a ..., que a pretensão dos reconvintes traduz-se numa modificação do título constitutivo da propriedade horizontal, que tal modificação apenas pode ser efectuada de acordo com o preceituado no art.º 1419º do CC e nunca através de decisão judicial e que, além disso, não estavam verificados os requisitos legalmente exigidos", quer do art.º 1415º, quer "os concretizados pelas competentes autoridades camarárias, de acordo com as normas que regem as construções urbanas".

- Ac. do STJ de 04/10/18, proc. 4080/16.9T8BRG-A.G1.S1: em síntese apertada, os AA. pediam a declaração de aquisição por usucapião do direito de propriedade sobre uma parte da fracção autónoma "E", em que a mesma havida sido dividida e que os RR. obtivessem autorização e realizassem as obras necessárias ao fracionamento das duas unidades daquela fracção e, não sendo isso possível, que lhes fosse reconhecido, também por usucapião, a aquisição do direito de propriedade sobre toda a fracção autónoma; a 1ª instância considerou que não era permitido usucapir uma parte delimitada da fracção "E", uma vez que essa parte não consistia numa fracção autónoma julgou os pedidos improcedentes; a Relação considerou que era admissível adquirir por usucapião parte de uma fracção autónoma, desde que, no caso concreto, para além desse instituto, se verificassem também os pressupostos enunciados nos artigos 1414.º e 1415.º do CC; o STJ entendeu que o exercício de posse usucapível apenas sobre parte de uma fracção autónoma em regime de propriedade horizontal não conduz, por si só, à aquisição de um direito de propriedade singular sobre essa parte, destacável daquela fracção, já que essa parte não é suscetível, no quadro daquele regime, de constituir unidade independente, nos termos do artigos 1414.º e 1415.º do CC.

- Ac. de 06/12/2018, proc. 8250/15.9T8VNF.G1.S1: em síntese apertada, os AA.

invocaram que são proprietários de duas fracções autónomas, uma parcialmente ocupada pelos RR. e outra totalmente ocupada pelos mesmos, através do prolongamento das paredes delimitativas das fracções propriedade dos RR.; estes invocaram ter adquirido as respectivas fracções no estado em que se encontram e que vêm praticando atos de posse sobre todas as áreas que ocupam, sendo delas proprietários, em toda a área delimitada pelas respetivas paredes, por via de usucapião; a 1ª instância julgou a acção improcedente e a reconvenção improcedente; a Relação revogou a decisão e julgou improcedente a acção e absolveu os RR. do peticionado, tendo julgado prejudicadas as demais questões; o STJ interpretou em termos amplos o art.º 1287º do CC considerando que o sintagma “disposição em contrário” abrange não apenas norma expressa proibitiva da aquisição por usucapião, mas também as normas imperativas que resultam do sistema jurídico, nomeadamente “o direito do urbanismo, as regras sobre construções e edificações ou, como ocorre no caso sub judice, o regime jurídico-civilístico da propriedade horizontal constituem domínios em que, por via de disposições legais claras ou a partir da pré-compreensão de tais realidades, nos deparamos com impedimentos ao reconhecimento de efeitos jurídicos sustentados na figura da usucapião”; e revogou a decisão recorrida considerando, em essência, que estando a garagem e arrecadação inserida fisicamente no espaço que é pertença dos RR. (fracção ...), não pode a usucapião (invocada pelos RR.) operar enquanto a situação de indivisibilidade se mantiver, o que só poderia vir a acontecer se entretanto se tivesse tornado possível a alteração do título constitutivo da propriedade horizontal, reconhecendo que as áreas ocupadas pelos RR. fazem parte das fracções dos AA..

- Ac. de 19/12/2018, processo 6115/08.0TBAMD.L1.S2: o condomínio, A. na acção, reivindicava o sótão; os RR. invocaram e pediram o reconhecimento da aquisição do direito de propriedade sobre o referido sótão por usucapião; foi proferida sentença que julgou a acção improcedente e o pedido reconvenicional procedente; a Relação manteve a decisão; o STJ entendeu que estava em causa o espaço correspondente ao desvão do telhado, que não está qualificado no título constitutivo como fracção autónoma, sendo, portanto, uma parte presuntivamente comum e que o construtor alterou a realidade física do prédio, previamente à constituição da propriedade horizontal, tendo feito corresponder duas habitações perfeitamente autonomizadas ao espaço de sótão, sobre as quais os RR. têm vindo a exercer a posse com as características necessárias para a aquisição por usucapião, manteve o acórdão recorrido, constando do respectivo sumário:

- I - As partes do edifício que não sejam especificadas no título constitutivo da propriedade horizontal como fracções autónomas nem sejam imperativamente comuns no sentido do art. 1421.º, n.º 1, do CC, são, em princípio, presumivelmente comuns, ao abrigo da presunção contida no n.º 2 da norma.
- II - Esta presunção pode ser ilidida demonstrando algum condómino que determinadas partes presumivelmente comuns do edifício foram por ele adquiridas pela prática de actos possessórios.
- III - Cumprindo tais partes os requisitos que o art. 1415.º do CC impõe para a autonomização de fracções e cumprindo a posse os requisitos para que se configure aquisição por usucapião, o condómino passa a ser proprietário das fracções, não obstante estas não estarem (ainda) especificadas no título constitutivo da propriedade horizontal.
- IV - Se a usucapião tem aptidão para constituir a propriedade horizontal (cfr. art. 1417.º, n.º 1, do CC), ela tem a fortiori (a maiori ad minus) aptidão para modificar os termos em que foi constituída a propriedade horizontal, sobretudo quando a modificação física preexiste e se trata apenas de uma modificação jurídica ou formal.
- V - O aparente conflito entre as normas dos arts. 1417.º, n.º 1, e 1419.º, n.º 1, do CC, é resolvido por via da interpretação restritiva da segunda, de forma a que ela se aplique à hipótese de modificação do título constitutivo da propriedade horizontal por negócio jurídico, mas não já às restantes hipóteses (modificação por usucapião, decisão administrativa ou decisão judicial).

Na jurisprudência da Relação de Coimbra (todos consultáveis in www.dgsi.pt/jtrc) encontramos (a recensão não será certamente exaustiva):

- Ac. de 08/05/2018, processo 1483/16.2T8GRD.C1: a A. reivindicava um espaço de estacionamento, por fazer parte integrante da sua fracção; os RR. invocaram que haviam adquirido a propriedade do referido espaço por usucapião; a 1ª instância julgou a acção procedente; a Relação manteve a decisão considerando, em essência, “que não é possível constituir e adquirir por usucapião uma parte da área de um edifício, como um espaço de estacionamento porque isso implicaria a alteração do título constitutivo da propriedade horizontal e esta alteração só é possível por acordo de todos os condóminos legalmente formalizado.”

- Ac. de 10/10/2023, processo 4634/19.1T8CBR.C1: estava em causa a ocupação pelo RR., proprietários de uma fracção autónoma, de uma área pertencente à fracção autónoma adjacente, propriedade dos AA. e que reivindicava aquela; os RR. invocaram a aquisição do direito de propriedade sobre a referida área por usucapião; a 1ª instância julgou a acção

improcedente; a Relação revogou a decisão reconhecendo o direito dos AA., constando do respectivo sumário:

I - A usucapião não constitui um instituto jurídico isolado, pois que ela não pode ser desconectada nem muito menos funcionar de forma contrária ou conflituante com outras normas que a condicionam ou impedem.

II - É por assim ser que o legislador na formulação expressa no art. 1287º do C.Civil, ao definir a usucapião, previu que esta forma de aquisição originária não pode ser invocada quando exista “disposição em contrário”, sendo que este efeito impeditivo se verifica no direito do urbanismo, nas regras sobre construções e edificações ou no regime jurídico-civilístico da propriedade horizontal.

III - Assim, o exercício de posse usucapível sobre parte delimitada de uma fração autónoma em regime de propriedade horizontal não conduz, por si só, à aquisição de um direito de propriedade singular sobre essa parte, destacável daquela fração, já que essa parte não é suscetível, no quadro daquele regime, de constituir unidade independente, nos termos do arts. 1414º e 1415º do C.Civil.

IV - Ademais, se a modificação do título apenas pode ser efetuada por acordo de todos os condóminos [cf. art. 1419º do mesmo C.Civil], nunca seria possível constituir e adquirir por usucapião, através de decisão judicial, uma parte da área de um edifício objeto de propriedade horizontal, para agregar a uma fração existente, porque isso implicaria a alteração do título constitutivo da propriedade horizontal e esta alteração só é possível, nos termos do artigo supracitado, por acordo de todos os condóminos legalmente formalizado.

Na jurisprudência desta Relação (todos consultáveis in www.dgsi.pt/jtrg) encontramos (a recensão não será certamente exaustiva):

- Ac. de 13/10/2016, proc. 3279/14.7TBBERG-G1: a A. reivindicou uma dependência como fazendo parte da fracção autónoma de que era proprietária; os RR. contestaram invocando, além do mais, a aquisição da dita dependência por usucapião; em 1ª instância a acção foi julgada procedente; a Relação julgou a apelação improcedente considerando que a referida dependência fazia parte integrante da fracção da A., a qual foi transmitida por negócio de compra e venda à mesma; além disso estando em causa não a constituição, mas sim a alteração do título constitutivo da propriedade horizontal, os Réus não poderiam adquirir pela via da usucapião uma dependência sem autonomia jurídica e integrada numa fracção autónoma através de decisão judicial e com apelo à usucapião, considerando que tal alteração teria também de ser levada a cabo por escritura pública.

- o Ac. de 11/01/2018, proc. 4080/16.9T8BRG-A.G1: foi sobre este A. que o STJ proferiu a 04/10/18 o Ac. já referido supra, pelo que para ali remetemos, cabendo apenas referir que o mesmo entendeu:

> É admissível a aquisição por usucapião de parte de uma fracção autónoma, desde que se verifiquem os pressupostos enunciados nos artigos 1414.º e 1415.º do Código Civil.

> E para a procedência do respectivo pedido, é indispensável incluir nele todos os elementos necessários para esse efeito, tais como as pernilagens das duas fracções que resultarão da divisão da fracção inicial, as áreas de ambas, o fim a que se destinam, as suas confrontações e a designação que deverão ter.

- o Ac. de 15/04/2021, proc. 3120/19.4T8GMR.G1: os AA. reivindicaram uma garagem alegando que era parte integrante da fracção autónoma de que eram proprietários; os RR. contestaram invocando a aquisição por usucapião; a acção foi julgada procedente; a Relação manteve a decisão considerando que constituindo a garagem uma unidade independente, com autonomia e saída própria para a via pública, individualmente afectada a um condómino de acordo com os títulos documentais, o título constitutivo só pode ser modificado por acordo de todos os condóminos expresso em escritura pública ou documento particular autenticado e não por sentença judicial e em conformidade com o que haja sido aprovado pela Câmara Municipal.

Na jurisprudência da Relação de Lisboa (todos consultáveis in www.dgsi.pt/jtrl) encontramos (a recensão não será certamente exaustiva):

- Ac. de 20/05/2010, processo 1727/07.1TVLSB.L1-6: estava em causa um compartimento sito na cave do prédio constituído em regime de propriedade horizontal, pedindo os AA. que fosse reconhecida a aquisição do mesmo por usucapião; a 1ª instância julgou a acção procedente; a Relação confirmou a decisão considerando que estava em causa uma parte presuntivamente comum por não estar descrita no título como fracção autónoma; mas reconheceu aos AA. do direito de propriedade sobre o espaço questionado; e declarou ainda não ver obstáculo ao suprimento judicial do consentimento dos RR. à modificação do título constitutivo da propriedade horizontal do prédio ajuizado, a levar a efeito pelo meio processual próprio (art. 1425º do CPC) e, obtido este, proceder-se, então, à outorga da respectiva escritura pública.

- Ac. de 03/04/2014, proc. 1345/10.7TVLSB.L2-6: estava em causa uma dependência inicialmente destinada a casa de porteira e que, aquando da constituição da propriedade horizontal, ficou a constar como sendo uma parte

comum; posteriormente e mediante autorização da Câmara Municipal tal dependência passou a integrar a fracção autónoma adjacente, propriedade dos AA., que invocam a aquisição do direito de propriedade sobre a mesma por usucapião; a 1ª instância julgou a acção improcedente; a Relação manteve a decisão considerando, em essência e no que releva, que a casa da porteira era parte comum por assim ter sido declarado no título constitutivo, afastando qualquer demonstração em sentido contrário e que o título constitutivo só podia ser alterado por acordo de todos os condóminos e não pela via judicial, por força do citado art.º 1419.º/1 do C. Civil

- Ac. de 20/12/2022, processo 405/20.0T8MTA.L1-7: estava em causa a aquisição do sótão do prédio por usucapião; a acção foi julgada improcedente em 1ª instância; a Relação, acompanhando o decidido no Ac. do STJ proferido no processo 8250/15.9T8VNF.G1.S1, manteve a decisão, tendo o seguinte sumário:

- I. Está vedado ao Tribunal alterar o título constitutivo da propriedade horizontal, área em que coexistem interesses plurais que importa ter em conta, alguns de índole coletiva, os quais se sobrepõem aos interesses individuais.
- II. No direito real de propriedade horizontal, o domínio pertence a vários sujeitos individualmente considerados: os condóminos.
- III. Mas estes interesses têm de ser ponderados num conjunto mais vasto que tem a ver com as regras de construção e do seu impacto, as quais condicionam necessariamente, a elaboração/alteração do título de constituição desse tipo de propriedade.
- IV. Não sendo caso de qualquer ressalva, é indispensável, portanto, que o título de constituição permita a alteração pretendida ou a assembleia de condóminos se pronuncie e aprove as alterações pretendidas.

- Ac de 05/12/2024, processo 11115/19.1T8LSB.L1-8: estava em causa a aquisição do direito de propriedade de um sótão por usucapião; a acção foi julgada improcedente em 1ª instância; a Relação manteve a decisão essencialmente com fundamento em que a alteração do título constitutivo da propriedade horizontal por usucapião não é admissível.

Na jurisprudência da Relação do Porto (todos consultáveis in www.dgsi.pt/jtrp) encontramos (a recensão não será certamente exaustiva):

- o Ac. de 13/09/2016, processo 2144/10.1TBPVZ.P1: estava em causa a aquisição por usucapião de uma parte de outra fracção (existente como tal no

título constitutivo); a 1ª instância julgou a acção improcedente; a Relação manteve a decisão considerando que face ao disposto no art. 1419º, nº 1 do Cód. Civil – e não se verificando nenhuma das exceções previstas no art. 1422º-A do mesmo diploma (junção de frações contíguas; divisão de frações autónomas autorizada pelo título constitutivo ou pela assembleia de condóminos sem oposição) -, a modificação do título constitutivo da propriedade horizontal apenas é possível quando ocorra acordo expresse de todos os condóminos.

- o Ac. de 07/12/2023, proc. 916/19.0T8GDM.P1: os RR. invocavam a aquisição do direito de propriedade de um “espaço” de arrumos no ... andar do prédio constituído em regime de propriedade horizontal por usucapião, tendo deduzido reconvenção nesse sentido; a 1ª instância julgou a reconvenção procedente; a Relação considerou que o referido espaço de arrumos fazia parte integrante da fracção autónoma da A. e revogou a decisão.

Do referido Ac. da RP foi interposto revista para o STJ, onde o Sr. Presidente deferiu o julgamento da revista na forma ampliada, com intervenção do pleno das secções cíveis.

O Ministério Público emitiu parecer no sentido de ser fixada jurisprudência no seguinte sentido:

I - A usucapião não pode ser invocada se o seu reconhecimento colidir com normas legais de natureza imperativa, de acordo com o preceituado no artigo 1287.º, do C. Civil.

II - O regime da propriedade horizontal impede a aquisição por usucapião do direito de propriedade sobre parte fisicamente individualizada de uma fracção autónoma cuja aquisição se mostra registada a favor de terceiro.

O STJ definiu como objecto da revista ampliada “saber se um condómino pode adquirir, por usucapião a titularidade do direito real de propriedade de um espaço de arrumos de um prédio constituído em propriedade horizontal.

Na fundamentação o STJ indicou os argumentos normalmente convocados pela jurisprudência para sustentar a resposta negativa a tal questão, que considerou serem:

“1.º Os condóminos são proprietários exclusivos das fracções autónomas e comproprietários das partes comuns (artigo 1420.º). Por isso, as partes comuns de um condomínio não podem ser objeto de apropriação individual, porque a posse não é exclusiva.

2.º. O princípio da especialidade ou da individualização implica, entre outras manifestações, que os direitos reais só nascem se o respectivo objecto existir separado ou autonomizado de outras coisas (...).

Incidindo a propriedade unitariamente sobre a totalidade da coisa que constitui o seu objecto, neste caso as fracções autónomas e as zonas comuns, não podem estas coisas, não destacadas, ser objecto de aquisição originária.

3.º A par do instituto da usucapião, de natureza privatística, há no nosso ordenamento jurídico disposições de natureza jurídico-administrativa, portanto de direito público, de carácter imperativo, que disciplinam o ordenamento do território e condicionam as operações de loteamento, as obras de urbanização e os actos dos particulares relativamente a bens imóveis.

Isto mesmo reflecte a proposição normativa do 1287º que, ao definir a usucapião, preceitua que esta forma de aquisição originária não pode ser invocada quando exista «disposição em contrário», previsão que remete para os casos em que o reconhecimento desse título contende com lei expressa. (...)

Não obstante o artigo 1287.º excluir a usucapião quando haja «disposição em contrário», o seu âmbito de aplicação é mais vasto, não sendo de excluir a usucapião apenas quando uma disposição legal o determine, devendo sê-lo também quando ofenda princípios do direito público

Reforça-se este argumento com a convocação da unidade do sistema jurídico, elemento essencial da interpretação da lei (art. 9.º/1).

4.º. A aquisição de parte não afectada em exclusivo a um dos condóminos por usucapião, por banda de um desses condóminos, implica modificação do título constitutivo da propriedade horizontal.

Ora o título constitutivo da propriedade horizontal só pode ser modificado, em regra, por escritura pública ou por documento particular autenticado, havendo acordo de todos os condóminos (artigos 1419.º 1 CC e 59.º e 60.º, 1 Código do Notariado).

Por isso, sem esse acordo, devidamente formalizado, não pode uma decisão judicial reconhecer a usucapião.

Em conclusão: o tribunal não pode alterar o título constitutivo da propriedade horizontal em violação das normas legais em vigor, designadamente sem aprovação de todos os condóminos e sem documento comprovativo de que a alteração está de acordo com as leis e regulamentos em vigor na autarquia.”

E afastou todos os referidos argumentos e com 9 votos de vencido proferiu acórdão que:

- revogou o Ac. da RP já supra referido, repristinando a decisão da 1ª instância;
- fixou jurisprudência – AUJ n.º 18/2025, publicado no DR, 1ª Série, n.º 246 de 23/12/2025 - no seguinte sentido: Um condómino pode adquirir, por usucapião, um espaço de arrumos de um prédio, já constituído em propriedade horizontal, desde que a posse preencha os requisitos exigíveis para a usucapião e os arrumos tenham as características, físicas e estruturais, previstas nos artigos 1414.º e 1415.º do Código Civil.

O AUJ refere especificamente na decisão uniformizadora “um espaço de arrumos”.

Importa no entanto considerar que, segundo a factualidade provada, do ponto de vista registral, o referido espaço de arrumos estava incluído na fracção autónoma (letra ...) propriedade da A..

Aliás e desde logo, foi por referência a essa realidade que o Ministério Público deu Parecer quanto ao sentido em que devia ser fixada jurisprudência: II - O regime da propriedade horizontal impede a aquisição por usucapião do direito de propriedade sobre parte fisicamente individualizada de uma fracção autónoma cuja aquisição se mostra registada a favor de terceiro.

Além disso, no final do Acórdão, e em virtude da demonstração da aquisição pela Ré do direito de propriedade por usucapião, o STJ declarou afastada a presunção derivada do registo.

Finalmente, isso é observado na declaração de voto da Exm.ª Sra. Conselheira Maria João Vaz Tomé: “Com o devido respeito, penso que está em causa a aquisição originária por usucapião, pela Ré/Reconvinte, do direito de propriedade sobre um espaço devidamente individualizado, id est, uma parcela fisicamente separada ou independente (arrumo “A...”) de uma fracção autónoma (denominada pela letra ...) de prédio constituído em propriedade

horizontal, e não sobre uma parte comum do mesmo. Creio que esta consideração - que, em minha opinião, é a que encontra ressonância na factualidade assente - afasta dificuldades de natureza adjetiva ou substantiva no que à (i)legitimidade respeita - em virtude de os restantes condóminos não intervirem na ação -, assim como eventuais óbices à posse de parte comum por condómino/comproprietário (in)suscetível de conduzir à usucapião. Por último, a ausência de demonstração de violação de norma legal imperativa evitou a necessidade de ulteriores ponderações.

Destarte, o mesmo será aplicável às situações em que esteja em causa a aquisição, por usucapião, do direito de propriedade sobre uns arrumos enquanto parte integrante de uma fracção autónoma, desde que tenham as características, físicas e estruturais, previstas nos artigos 1414.º e 1415.º do Código Civil, mas também, e por analogia, a qualquer parte integrante de uma fracção autónoma que reúna as referidas características.

É, assim, manifesto que a questão concreta e fundamental que foi objecto da revista ampliada foi a de saber se é possível a aquisição, por usucapião, do direito de propriedade sobre uma parte integrante de uma fracção autónoma.

Mas cabe perguntar se aquela uniformização é susceptível de se aplicar extensivamente às situações em que a aquisição do direito de propriedade por usucapião tenha por objecto uma parte comum do prédio constituído em regime de propriedade horizontal desde que, à semelhança do sentido uniformizador, a mesma tenha as características, físicas e estruturais, previstas nos artigos 1414.º e 1415.º do Código Civil.

Creemos que a resposta deve ser afirmativa.

Desde logo as duas questões enquadram-se no âmbito do mesmo quadro normativo - o sintagma do art.º 1287º do CC que refere “salvo disposição em contrário” e o regime jurídico da propriedade horizontal, nomeadamente o disposto no art.º 1419º do CC - e são duas vertentes da mesma questão fundamental: a questão de saber se é possível a aquisição, por usucapião, do direito real de propriedade de uma parte de um prédio em regime de propriedade horizontal.

Por outro lado, e como já referido, analisada a fundamentação do AUJ verifica-se que o mesmo convocou, analisou, discutiu e afastou os argumentos que a jurisprudência que dá resposta negativa à questão de saber se é possível a

aquisição, por usucapião, do direito real de propriedade de uma parte comum de um prédio em regime de propriedade horizontal, costuma utilizar.

E a demonstração de que o AUJ os quis afastar é o voto do Relator vencido, o Exm.^o Sr. Conselheiro Nelson Borges Carneiro, e que adota uma interpretação sistemática do sintagma do art.^o 1287^o do CC que refere “salvo disposição em contrário”, no sentido de abranger as normas imperativas vigentes no domínio da propriedade horizontal e que devem prevalecer sobre a usucapião, considerando ainda que os arrumos em causa são uma parte componente da fracção autónoma e não uma unidade independente e que a sua aquisição por usucapião implicaria uma modificação do título, o que não havia sucedido e, finalmente, considerando que a modificação do título teria de ser feita por escritura pública ou por documento particular autenticado, havendo acordo de todos os condóminos.

Se o STJ entendeu rejeitar tais argumentos, e outros não se vislumbram para manter aquela resposta negativa quando esteja em causa uma parte comum do prédio que reúna as referidas características, então não subsistem razões para a sua manutenção.

Por outro lado, no AUJ refere-se, amiúde, aquela questão.

Assim afirma-se (sublinhados nossos):

- “Se se afirma que um condómino não pode usucapir parte comum porque ele é já dono dela, dá-se como demonstrado o que é preciso demonstrar, isto é, que a compropriedade impede a usucapião.”

- “Acrescenta Henrique Mesquita «que nos casos em que um condómino adquira por usucapião parte de uma fracção autónoma ou de uma coisa comum (incluindo, por exemplo, na sua fracção parte de um pátio ou jardim anexo ao edifício: cf. o art. 141,^o n.^o 1, al. a)), também terá de haver alteração do título constitutivo e ninguém sustentará, por certo, que esta alteração só pode ser feita com o acordo de todos os condóminos».

- No acórdão do Tribunal da Relação de Lisboa de 27.01.1994, Proc. 0079232, por exemplo, deliberou-se que «o disposto no n.^o 1 do artigo 1419.^o do CC não impede que um condómino adquira por usucapião parte de uma fracção autónoma ou de uma coisa comum, ainda que sem o acordo de todos os condóminos».

- Por sua vez, no acórdão de 25.05.2010 Proc. 1727/07, do mesmo Tribunal, afirmou-se: «o ius probandi dos condóminos consagrado no artigo 1419, n.º 1 do CC respeita tão-só à modificação que seja levada a cabo por via negocial, mas já não é de considerar quando subjacente à modificação do título estiver a integração na titularidade exclusiva de um qualquer condómino, de uma parte presuntivamente comum do prédio, pois a regra em causa não pode impedir e evitar tal forma de aquisição da propriedade».

- Na opinio iuris estrangeira, designadamente a italiana, espanhola e francesa, também se entende, sem oposição relevante, que a usucapião é possível, em situações semelhantes à dos autos, de aparente não afectação, segundo os títulos, de um autonomizado espaço, a um condómino em concreto (cf. Michela Cavallaro, *Il Condominio negli edifici*, artt. 1117-1139, Giuffrè Editore, Milano, 2009:80 ss, Alessandro Galati, *Dell'usucapione*, Giuffrè, Milano, 2013:46, 83/84, 226 ss, e Roberto Triola, *Il Condominio*, 2.ª ed., Giuffrè, Milano, 2024:187, Ana Laura Cabezuelo Arenas, *La Usucapión de Elementos Comunes en la Propiedad Horizontal*, Reus Editorial, Madrid, 2023, passim, et Stéphane Lelièvre, «La prescription acquisitive des parties communes. Conditions et mise en oeuvre pratique», *Actualité Juridique, Droit immobilier*, 2024-2, consultado na Internet em 27.8.2025, que afirma peremptoriamente que «está adquirido, há longa data, que um comproprietário pode tornar-se proprietário de uma parte comum, por prescrição», citando nesse sentido os acórdãos do Cour Cassation, de 27.11.1985, 84.15.259, de 3.9.1991, 89.21.712, de 5.11.2005, 14.22.285, e de 11.7.2019. 18.17.771; veja-se também a recente ordinanza da Cassazione italiana n.º 26024, de 4 de Outubro de 2024, que entendeu que um condómino pode adquirir por usucapião um bem comum, ainda que esteja sujeito a uma servidão de passagem).

Ainda em abono da expansividade da uniformização, refira-se que o Ministério Público propôs que fosse fixada jurisprudência que visava especificamente a “parte fisicamente individualizada de uma fração autónoma cuja aquisição se mostra registada a favor de terceiro”, mas o AUJ não acompanhou tal proposta.

Finalmente importa considerar que nos termos do art.º 8º, n.º 3 do CC “[n]as decisões que proferir, o julgador terá em consideração todos os casos que mereçam tratamento análogo, a fim de obter uma interpretação e aplicação uniformes do direito.”

Neste quadro, somos levados a considerar que a referida uniformização é expansiva e, assim, de aplicação extensiva aos casos nela não directamente visados, de tal modo que com base na mesma se pode considerar que também é possível a aquisição por usucapião do direito de propriedade sobre uma parte comum do prédio, desde que tenha as características, físicas e estruturais previstas nos artigos 1414.º e 1415.º do Código Civil.

4.5. Em concreto

A sentença recorrida julgou a acção improcedente trilhando o seguinte caminho:

- o espaço em causa não está descrito no título constitutivo como fracção autónoma e não tem condições para o ser, à luz do disposto no art.º 1415º do CC, por não dispor de luz natural, saneamento, água e electricidade;
- não está demonstrado que o referido espaço disponha de licenciamento camarário e demais requisitos previstos nas normas que regem as construções urbanas, que são de interesse e ordem pública, tendo aqui considerado que o tribunal não pode alterar o título constitutivo da propriedade horizontal em violação das normas legais em vigor, designadamente sem aprovação de todos os condóminos e junção de documento emanado da Câmara Municipal comprovativo de que a alteração está de acordo com as leis e regulamentos em vigor na autarquia;
- a alteração do título constitutivo só é permitida aos condóminos e o A. não é condómino;
- não sendo a posse do A. titulada, presume-se de má-fé e, como tal, a usucapião só podia dar-se ao fim de 20 anos; uma vez que o A. recebeu o espaço em 2006, nem à data da propositura da acção, nem à data da citação, se verificava o decurso do referido prazo.

O A. invoca no recurso que o espaço em causa reúne os requisitos para constituir uma fracção autónoma (art.º 1415º do CC), a qual pode ser objecto de usucapião (art.º 1419º, n.º 1 do CC); mais invoca que a sua posse é pacífica, pública, não titulada, mas de boa-fé (porque recebeu as chaves do anterior possuidor) e decorreu entre setembro de 2006 e os dias de hoje; além disso, à posse da EMP01... deve somar-se a posse do A., pelo que juntas somam mais de 20 anos.

Vejamos

1. Está provado (ponto 1) dos factos provados) que existe uma realidade predial sita na Rua ..., ..., ..., constituída por um edifício sujeito ao regime da

propriedade horizontal desde em 1975, composto de 11 frações autónomas designadas pelas letras ... a ..., sendo seis delas destinadas a habitação ... a ...), duas em cada piso, duas frações no Rés do Chão destinadas a atividades económicas (A e B) e com cave privativas, e três frações destinadas a garagem (J a L) no logradouro.

E está provado (ponto 13 dos factos provados) que na escritura de constituição da propriedade horizontal consta que: «É comum a todas as frações do prédio o terreno que lhe serve de logradouro, é comum às frações ... a ... a porta da entrada principal, átrio e a citada caixa de escadas, que servem de acesso às mesmas, e que são comuns às frações ... a ... inclusive o solo da construção principal, seus alicerces, colunas, pilares, paredes mestras, o telhado e as instalações gerais de água e de eletricidade.»

Está ainda provado que: desde a constituição da propriedade horizontal, existe na cave do edifício um espaço em formato de quadrilátero, com cerca de 16 m², sem janelas e fechado por porta metálica, com acesso a pequeno corredor do edifício e daí à via pública pelas traseiras do mesmo (ponto 7 dos factos provados).

Mais ficou provado que este espaço: não dispõe de luz natural, não dispõe de fornecimento próprio de água, eletricidade ou rede de esgotos (ponto 8 dos factos provados); não consta identificado, registado ou referenciado na certidão de 16.06.1975, emitida pela CM ..., que considerou o prédio descrito em 1. com condições de ser sujeito ao regime de propriedade horizontal; nem nos alvarás de licença de utilização das diversas partes do prédio, datados de 21.06.1975; nem da declaração modelo 129 (ponto 9 dos factos provados); não consta da matriz nem da descrição predial (ponto 10 dos factos provados); o Autor não dispõe de licenciamento camarário para utilização do id. espaço, nem documento que o isente de tal licenciamento (ponto 11); o Autor não dispõe de alvará de autorização camarário relativo a alterações de utilização do espaço em apreço (ponto 12); o espaço referido serviu, desde a construção do edifício, para albergar um posto de transformação de eletricidade, pertença da EMP01..., que fornecia eletricidade ao edifício do Réu e a outros edifícios existentes na zona (ponto 14 dos factos provados); em 2005, ocorreu um incêndio nesse espaço, que destruiu os equipamentos elétricos aí existentes (ponto 15).

À luz desta factualidade impõe-se afirmar, em primeiro lugar, que o espaço em referência é parte integrante de um prédio em regime de propriedade

horizontal, não constituindo uma fracção autónoma, nem sendo parte integrante de uma fracção autónoma, por não se encontrar descrito como tal no título constitutivo.

E, em segundo lugar, impõe-se que, ao contrário da decisão recorrida, se considere que o mesmo constitui uma unidade independente, distinta e isolada das demais, pois tem a forma de quadrilátero, com cerca de 16 m², sem janelas e fechado por porta metálica, com acesso a pequeno corredor do edifício e daí à via pública pelas traseiras do mesmo.

A Sra. Juiz a quo considerou que o referido espaço “não é independente por não ter luz, água e/ou saneamento próprio.

Com efeito, a independência prevista na lei implica que a fracção predial disponha de áreas e de instalações próprias, de autonomia face às demais partes.”

Salvo o devido respeito, mas não podemos acompanhar tal entendimento, pois como deixámos dito em sede de enquadramento jurídico (cfr. pág. 35 deste acórdão), há que considerar o fim a que tal espaço está adstrito.

E, actualmente, como resulta do ponto 18, o mesmo vem sendo utilizado pelo A. como arrecadação. E um tal espaço, para cumprir tal finalidade, não necessita de ter electricidade, água e/ou saneamento próprios.

Destarte e em face do exposto, impõe-se considerar que o espaço em referência reúne as características exigidas pelo art.º 1415º do CC: constitui uma unidade independente de acordo com o fim a que está e pode ser adstrita, é distinta e isolada das demais e tem saída própria para uma parte comum do prédio e, daí, para a via pública.

2. Como já referido, o espaço referido em 7. serviu, desde a construção do edifício, para albergar um posto de transformação de electricidade, pertença da EMP01..., que fornecia electricidade ao edifício do Réu e a outros edifícios existentes na zona (ponto 14 dos factos provados).

A manter-se esta realidade, não havia dúvidas afirmar que se estava perante uma parte imperativamente comum, nos termos da alínea d) do n.º 1 do art.º 1421º, quando nela se refere as instalações gerais de electricidade, pois o posto de transformação de electricidade existente no espaço em referência, fornecia electricidade ao edifício em causa nos autos e a outros edifícios

existentes na zona.

Sucedeu que (ponto 15 dos factos provados) em 2005, ocorreu um incêndio nesse espaço, que destruiu os equipamentos eléctricos aí existentes.

E (ponto 16) depois do referido incêndio, em data não concretamente apurada, mas situada nunca antes do último quadrimestre de 2006, a EMP01... fez a entrega desse espaço ao Autor, o qual (ponto 17 dos factos provados), à data dessa entrega, era quem informalmente administrava o condomínio do prédio id. em 1 e (ponto 18) depois da entrega pela EMP01..., o Autor começou a arrecadar objetos no id. espaço.

Tendo o referido espaço deixado de albergar o posto de transformação, o mesmo deixou de estar funcionalmente adstrito a albergar uma das instalações gerais de electricidade do edifício e, em consequência, deixou de poder ser considerado uma parte imperativamente comum.

E também não é nenhuma das realidades referidas nas alíneas a) a d) do n.º 2 do art.º 1421º, pelo que, por aplicação da alínea e) do mesmo normativo, só pode ser considerada uma parte presuntivamente comum, sendo certo não ter sido alegado nem provado que o título constitutivo a afectasse ao uso exclusivo de um dos condóminos.

3. Quanto à segunda via argumentativa da sentença recorrida, como também já se deixou dito no ponto 4.4., o AUJ n.º 18/2025 afastou os argumentos que vinham sendo aduzidos para negar a possibilidade de aquisição do direito de propriedade por usucapião de uma parte integrante de uma fracção autónoma que reúna as características, físicas e estruturais, previstas nos artigos 1414.º e 1415.º do Código Civil e que passava pela interpretação sistemática do sintagma do art.º 1287º do CC “salvo disposição em contrário” e pela consideração, à luz do disposto no art.º 1419º do CC, que não era possível a alteração do título constitutivo por sentença.

E, como também se deixou dito no referido ponto e pelas razões ali expostas, é de aplicar extensivamente o referido AUJ aos casos nele não directamente visados e considerar que também é possível a aquisição por usucapião do direito de propriedade sobre uma parte comum do prédio, desde que tenha as características, físicas e estruturais previstas nos artigos 1414.º e 1415.º do Código Civil.

4. Resulta da factualidade referida nos pontos 16 e 17 que o A. adquiriu a posse do referido espaço por apossamento, não tendo qualquer fundamento a afirmação de que houve uma tradição da coisa, pela entrega do espaço pela EMP01..., pois, como referido, isso supõe que quem entrega a coisa seja possuidor e nada foi alegado e, por isso, nada ficou provado nesse sentido.

Impõe-se considerar que a pretensão do A. de juntar a sua posse à “posse” da EMP01..., ou seja, de beneficiar do instituto da acessão da posse, não tem qualquer fundamento, pois não se provou que a EMP01... fosse ela própria possuidora.

O A. apenas pode contar com a sua posse.

E verifica-se que o A. é efectivamente possuidor do espaço pois a factualidade provada evidencia quer o exercício efetivo de poderes materiais sobre a coisa e a possibilidade física desse exercício (corpus), quer a intenção de exercer sobre ela, como seu titular, o direito real correspondente àquele domínio de facto, que é o direito de propriedade (animus).

Assim, ficou provado que depois da entrega pela EMP01..., o Autor começou a arrecadar objetos no id. Espaço (ponto 18 dos factos provados), aí se deslocando regularmente e aí permanecendo pelo tempo necessário a tal tarefa (ponto 19), mesmo após deixar de habitar o apartamento, o Autor continuou a ter lá objetos (ponto 20), tendo ainda ficado provado que há mais de 5, 10 e 15 anos que o Autor abre e fecha a porta de acesso ao id. espaço e nele guarda coisas suas, sendo o único que dispõe das chaves de acesso (ponto 21) o que faz à vista de toda a gente, incluindo todos os demais condóminos (ponto 22).

E além disso ficou provado que o faz com o ânimo de quem usa e frui coisas próprias com a consciência de serem suas (23).

Ficou ainda provado que, por diversas vezes e em data anterior à Pandemia, os donos das frações transmitiram ao Autor que aquele uso era abusivo e reclamaram a entrega voluntária das chaves e do espaço, devoluto (ponto 24 dos factos provados).

Analisando a factualidade provada à luz das espécies de posse, decorre que a posse do A. é:

- não titulada – pois a mesma não se baseia em qualquer facto jurídico em abstrato idóneo para a aquisição do direito real de gozo a que a posse se

reporta e que é o direito de propriedade (cfr. ponto 23 dos factos provados);

- de má-fé, o que se presume devido ao facto de a posse ser não titulada e o A. não ter alegado e provado quaisquer factos que permitissem concluir que, ao apossar-se do espaço em causa, ignorava lesar o direito dos restantes condóminos sobre as partes comuns, o que, aliás, ficou não provado, como consta da alínea F) dos factos não provados e não foi impugnado).
- pacífica, já que nada permite afirmar que o A. se apossou da coisa com violência;
- e pública, como resulta ponto 22 dos factos provados.

Não sendo a posse titulada, sendo a mesma de má-fé e não havendo registo da mera posse, nos termos do art.º 1296º, 2ª parte do CC, o A. só podia adquirir o direito de propriedade sobre o espaço em causa por usucapião, se a posse tivesse durado 20 anos.

Uma vez que a posse do A. se iniciou nunca antes do último quadrimestre de 2006 (ponto 17 dos factos provados), é patente e manifesto que o mesmo não tinha decorrido à data da propositura da acção (09/07/2021), pois só ocorreria a 01/09/2026, considerando esta como a data do início do último quadrimestre.

Destarte, e por inverificação do prazo para a aquisição por usucapião, a acção deve improceder, como decidiu a decisão recorrida e não merece censura.

Em face do exposto, a decisão recorrida deve ser mantida e o recurso deve ser julgado improcedente.

4.6. Custas

Dispõe o art.º 527º n.º 1 do CPC que a decisão que julgue a ação ou algum dos seus incidentes ou recursos condena em custas a parte que a elas houver dado causa ou, não havendo vencimento da ação, quem do processo tirou proveito.

E o n.º 2 dispõe que dá causa às custas do processo a parte vencida, na proporção em que o for.

O recorrente ficou vencido, pelo que é responsável pelo pagamento das custas, sem prejuízo do benefício do apoio judiciário.

6. Decisão

Termos em que acordam os juízes que compõem a 1ª Secção Cível da Relação

de Guimarães em manter a decisão recorrida e, em consequência, julgar o recurso improcedente.

Custas pelo recorrente, sem prejuízo do benefício do apoio judiciário.

Notifique-se

*

Guimarães, 19/02/2026

(O presente acórdão é assinado electronicamente)

Relator: José Carlos Pereira Duarte

1º Adjunto: Rosália Cunha

2º Adjunto: Lígia Paula Ferreira de Sousa Santos Venade